ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

п. Иноземцево «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Империя-1», в лице генерального директора Куликова Петра Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Договор заключается для урегулирования отношений Сторон в ходе долевого строительства Жилого дома, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами.

1.2. По настоящему Договору Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в предусмотренный Договором срок объект недвижимости - Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями в п. Капельница г. Железноводск, 2 очередь (далее - Жилой дом), по адресу: РФ; Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, поселок Капельница, кадастровый номер участка: 26:31:020502:1054, строящийся на основании разрешения на строительство № 26-31-06-2023 от «24» апреля 2023г. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение помещения | Жилое/нежилое |
| Номер помещения согласно проектной документации |  |
| Подъезд |  |
| Этаж |  |
| Общая площадь согласно проектной документации |  |
| Количество комнат |  |
| Общая площадь комнат (жилая площадь) согласно проектной документации |  |
| Количество лоджий/балконов |  |
|  |  |

Участник долевого строительства обязуется уплатить в срок, предусмотренный Договором, обусловленную цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

* 1. Предварительная общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения инвентаризации Жилого дома может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. Окончательная площадь Объекта долевого строительства уточняется после натурных обмеров организацией технической инвентаризации.
  2. В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера органом технической инвентаризации общей площади Объекта долевого строительства, включая лоджию, по сравнению с заявленной общей приведенной (проектной) площадью, Стороны производят перерасчет цены Договора, за отклонения из расчета стоимости 1 кв. м., указанной в п.5.2. Договора. При наступлении вышеуказанных обстоятельств Участник долевого строительства или Застройщик выплачивают соответственно друг другу причитающиеся денежные средства в течение 14 рабочих дней после направления заявления о перерасчете и выплате денежных средств. При этом Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.
  3. Срок окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: «24» июня 2024г.
  4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение пяти месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.
  5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.
  6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказать организационное содействие и обеспечить за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление прав собственности на Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности, при этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц.
  7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта долевого строительства.
  8. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме, не являющееся частями Объекта долевого строительства.
  9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство многоэтажного жилого дома, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).
  10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, объектов, относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения объектов долевого строительства, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка. Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.
  11. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие на то, что после заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона №214-ФЗ.

## 2. Юридические гарантии и подтверждения сторон

* 1. Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства:

Правоспособность Застройщика как юридического лица – ИНН 2635253840, ОГРН 1222600007585, КПП 263501001.

* + 1. Правомерность строительства Жилого дома:

Жилой дом возводится на земельном участке, категории земель: земли поселений, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, кадастровый номер 26:31:020502:1054, принадлежит застройщику на основании Договора купли- продажи земельного участка от 27.03.2023 года, вид, номер и дата государственной регистрации права: 26:31:020502:1054-26/139/2023-3  
 от 30.03.2023года.

2.1.2. Разрешение на строительство № 26-31-06-2023 от «24» апреля 2023г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края.

2.1.3 Проектная декларация по строительству Жилого дома опубликована на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

* 1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства:

2.2.1 Что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему Договору, не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

* 1. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:
     1. Приобретает и осуществляет права и обязанности по настоящему договору под своим именем, включающим фамилию, собственно имя и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая его страны.
     2. Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности, т.е. в способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их с соблюдением требований ст.253 ГК РФ.
     3. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора вплоть до оформления Объекта долевого строительства в собственность.
  2. Участник долевого строительства подтверждает, что:
     1. До заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, включая, но не ограничиваясь:
* о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
* о статусе и полномочности Застройщика, как участника строительства Объекта долевого строительства, а также статусе и полномочности руководящих лиц;
* о полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
* о сроках и условиях строительства Объекта долевого строительства;
* о существующем порядке оформления прав по договорам о совместном участии (привлечении финансовых средств) в строительстве;
* о внутренней учетной регистрации договоров о совместном участии (привлечении финансовых средств) Застройщика;
* о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
* о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
* о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору;
* об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома;
* о правовых основаниях строительства Объекта долевого строительства.

Все положения настоящего раздела Договора разъяснены Участнику долевого строительства и поняты им полностью, возражений не имеется.

* + 1. Участник долевого строительства осуществляет финансирование проекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами, используя собственные знания и опыт и осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Ставропольском крае и РФ.
  1. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего договора.

## 3. Обязанности сторон

3. Застройщик обязан:

* + 1. Обеспечить строительство Жилого дома различными формами финансирования. Выполнять производство строительно-монтажных и иных работ в рамках реализации проекта строительства Жилого дома. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции генерального подрядчика или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.
    2. После подписания настоящего Договора осуществить внутреннюю учетную регистрацию настоящего договора в электронном виде и на бумажном носителе согласно установленным Застройщиком правилам учета, с внесением в соответствующие носители всех необходимых реквизитов.
    3. Не заключать в период действия договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства Участника долевого строительства.

3.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

* + 1. Передать по Акту приема-передачи в собственность Участника долевого строительства по настоящему Договору Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора в надлежащий срок при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.
    2. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником долевого строительства по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта долевого строительства, являются:

- подписание Сторонами Акта приема—передачи Объекта долевого строительства;

- досрочное расторжение Договора.

* + 1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении прав собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

## Участник долевого строительства обязан:

* + 1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства, в размере и порядке, установленном настоящим Договором, лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности.
    2. До сдачи Жилого дома приемочной комиссии и ввода в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. монтаж внутриквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 % (десяти процентов) от Стоимости Объекта долевого строительства, а также устранения силами Участника долевого строительства и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством РФ в полном объеме несет Участник долевого строительства.

* + 1. Не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, летних помещений и т.п.) без получения необходимых согласований с Застройщиком.
    2. В течение десяти календарных дней после получения уведомления от Застройщика лично или через доверенное лицо, полномочность которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью:

- Подписать Акт сверки расчетов в соответствии с п.5.5 настоящего Договора.

- Подписать Акт приема — передачи и принять Объект долевого строительства.

С момента подписания указанного Акта о принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта долевого строительства) и несет ответственность за гибель Объекта долевого строительства.

В день подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства оплачивает (компенсирует) затраты на обслуживание его Объекта долевого строительства по действующим тарифам за период с даты подписания Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ Жилого дома приемочной комиссией до момента подписания Акта приема-передачи. По соглашению Сторон указанные платежи перечисляются Застройщиком на счет организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта строительства (без составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником долевого строительства, вправе составить односторонний акт об исполнении обязательств по Договору. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

* + 1. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Жилого дома и предоставление коммунальных услуг с организацией, обеспечивающей эксплуатацию Жилого дома.
    2. С даты заключения договора на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Жилого дома и предоставление коммунальных услуг Участник долевого строительства производит оплату коммунальных услуг по действующим тарифам для физических лиц на основании данных приборов учета.
    3. Участвовать в обеспечении эксплуатации Жилого дома согласно выбранному Участником долевого строительства способу управления.
    4. Уведомить Застройщика в течение десяти дней с момента заключения договора страхования рисков, связанных с инвестированием в соответствии с настоящим Договором (в случае заключения такого договора).
    5. Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства.
    6. Приобретение Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору под именем другого лица не допускается.

4. Права Сторон

* 1. Участник долевого строительства имеет право:
     1. При условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика, уступить право требования по настоящему договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за счет Участника долевого строительства.
     2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом на нового Участника долевого строительства суммы долга по Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
  2. Застройщик имеет право:
     1. Досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
     2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

* 1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.
  2. С учетом размера площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (Стоимость Объекта долевого строительства), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_копеек. Стоимость 1 кв. м составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек.
  3. Оплата Стоимости Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, 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: Акционерное Общество «Банк ДОМ.РФ», ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, место нахождения: 125009, РОССИЯ, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, тел.:8-800-775-86-86

Депонент: - Участник долевого строительства.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Империя» ИНН 2635253840, ОГРН 1222600007585, КПП 263501001, юридический адрес: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный Обход д. 51, помещение 15.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств – 30.12.2024 года, но не более 6 (шести) месяцев с даты ввода Объекта долевого строительства эксплуатацию.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу счет.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выписки из ЕГРН, 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 перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара не позднее 10 (десяти) рабочих дней, и/или направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, 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.

Банк обязуется, осуществить возврат депонируемой суммы Депоненту, если на дату возврата денежных средств основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару (ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) не наступили, по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к договору счета эскроу, на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в Филиале \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

* 1. В предусмотренном законом порядке просрочка внесения платежа является основанием для начисления Участнику долевого строительства неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также для расторжения настоящего Договора.
  2. После проведения взаиморасчетов между Застройщиком и Участником долевого строительства по результатам обмеров Жилого дома органами технической инвентаризации, стороны подписывают “Акт сверки расчетов” по Договору, в котором свидетельствуют, что обязательство по выплате Стоимости Объекта долевого строительства исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом в полном объеме.
  3. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои денежные обязательства по внесению Стоимости Объекта долевого строительства, предварительно уведомив об этом Застройщика.
  4. Оформление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанные с этим затраты оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не входят в стоимость настоящего договора.

6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

* 1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 5 (пяти) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию.
  2. В случае нарушения, предусмотренного Договором срока Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  3. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

7. Передача Объекта долевого строительства

* 1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
  2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается.
  3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в десятидневный срок со дня получения указанного сообщения.
  4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.7.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (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 предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
  5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля собственника Объекта в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки домов, расположенных на земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора. Доля собственника Объекта в праве общей собственности не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение.

8. Гарантии качества, предусмотренные Договором

* 1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, СНиПу и ГОСТу.
  2. Настоящим Договором установлен пятилетний гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, со дня подписания Акт приема — передачи.
  3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

9. Основания и порядок досрочного расторжения договора

* 1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:
     1. По инициативе Застройщика в одностороннем порядке в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и им будет допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца;
     2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в соответствии с утвержденным Сторонами «Графиком платежей», и им будет допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона 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».
     3. По инициативе Участника долевого строительства в случаях, предусмотренных законом. Если иное не предусмотрено законом, то в случае расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в отсутствие нарушений обязательств со стороны Застройщика, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, подлежат возврату в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня расторжения договора долевого строительства без уплаты процентов за пользование денежными средствами.
     4. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты Цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.
     5. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.
     6. При расторжении Договора по любым основаниям, если оплата Цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.
     7. Во всех остальных случаях, расторжение Договора долевого участия между Сторонами допускается в случаях и в порядке, предусмотренном 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».
     8. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
     9. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

# 10. Ответственность сторон

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением специально предусмотренных настоящим Договором случаев.
  2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель — инвестирование строительства Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой Стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома третьим лицам.
  3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст.8 и п.2 ст.421 ГК РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями ГК РФ.
  4. Все выявленные дефекты и недоделки, некачественно выполненные работы определяются Сторонами и отражаются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте, не принимаются. Исправление таких недостатков осуществляется за счет Участника долевого строительства.
  5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего договора, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.
  6. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.
  7. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-x (трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.
  8. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

# 11. Прочие условия и заключительные положения

* 1. Отношения Сторон по регулированию вопросов об исполнении обязательств по Договору, об использовании Застройщиком денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, о применении ответственности за нарушение обязательств по Договору, об уступке прав требований по Договору, о государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства, о расторжении Договора, а также по регулированию иных вопросов, которые не нашли свое отражение в настоящем Договоре, строятся в соответствии с действующим законодательством РФ.
  2. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Жилого дома, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считается заключенным с момента такой регистрации.
  3. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.
  4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору, оформляются письменными договорами либо дополнительными соглашениями (приложениями) к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью, и подлежит государственной регистрации.
  5. Вступление в Договор правопреемника (наследника) Участника долевого строительства оформляется его письменным соглашением с Застройщиком; при отсутствии такого письменного соглашения вступление в Договор правопреемника (наследника) Участника долевого строительства считается несостоявшимся.
  6. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств обеими Сторонами.
  7. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Участника долевого строительства в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.
  8. Если Участником долевого строительства является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.
  9. Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.
  10. Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по договору. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.
  11. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения своих обязательств Сторонами.
  12. При изменении реквизитов: для Застройщика — организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета; для Участника долевого строительства — паспортных данных, имени, адреса регистрации по месту жительства / пребывания, телефона, изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об извещении второй Стороны действительны также в случае длительного, более 30 (Тридцати) дней отсутствия Участника долевого строительства по указанному им месту фактического проживания (отъезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).
  13. Приложения к Договору:

11.14. Приложение 1 «Основные характеристики Объекта Долевого строительства»;

11.15. Приложение 2 «Схема квартиры/нежилого помещения»;

11.16. Приложение 3 «План этажа»;

12. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| ООО «СЗ ИМПЕРИЯ-1»  Ставропольский край, г. Ставрополь,  улица Южный Обход, д. 51, этаж 2, пом.15,  Номер счёта: 40702810656000007691  ОГРН 1222600007585  ИНН: 2635253840  КПП: 263501001  Банк: ФИЛИАЛ «СТАВРОПОЛЬСКИЙ»  АО «АЛЬФА-БАНК»  Корреспондентский счёт: 30101810000000000752  БИК: 040702752  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / П.А. Куликов/  М.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение 1 к договору

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома № от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2023г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект: Многоквартирный дом «Жилой комплекс «Живописный»

|  |  |
| --- | --- |
| Общая площадь Объекта |  |
| Общая площадь всех жилых |  |
| Этаж Объекта |  |
| Количество этажей | 6 |
| Материал наружных стен | монолитно-блочный |
| Материал перекрытий | монолит |
| Класс энергоэффективности | А + |
| Сейсмостойкость | 6 |
| Объект долевого строительства | квартира |
| Назначение объекта долевого  строительства | жилое |
| Количество комнат |  |
| Планируемая общая площадь |  |
| в том числе: |  |
| кухня |  |
| жилая комната |  |
| санузел |  |

Квартира расположена на \_\_\_\_\_этаже \_\_\_\_\_\_\_подъезда Объекта, (обозначена цветным маркером на плане соответствующего этажа Объекта).

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик Империя»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 2 к договору

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома № от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2023г.

СХЕМА КВАРТИРЫ/НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Объект: Многоквартирный дом «Жилой комплекс «Живописный»

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик Империя»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 3 к договору

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома № от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2023г.

ПЛАН ЭТАЖА

Объект: Многоквартирный дом «Жилой комплекс «Живописный»

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик Империя»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_