

**Договор №
участия в долевом строительстве**

г. Аксай

« » 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РСК-Ставрополье», зарегистрированное «17» февраля 2023 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, ОГРН 1236100004139, ИНН/КПП 6102077677/610201001, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, « » _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ серии _____ № _____, выдан « » _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, ул. _____, д. _____, кв. _____, СНИЛС № _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Земельные участки, в границах которых расположен - «Комплекс многоквартирных жилых домов»:

- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:828 площадью 1 603 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:839 площадью 614 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:842 площадью 719 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:850 площадью 3 416 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:851 площадью 668 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:852 площадью 1 653 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:855 площадью 492 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:858 площадью 763 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:861 площадью 3 041 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:864 площадью 2 108 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:866 площадью 3 642 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:867 площадью 2 768 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка;
- земельный участок с кадастровым номером 26:24:040805:868 площадью 115 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка.

Вышеуказанные земельные участки расположены по адресу: Российская Федерация, Минераловодский городской округ, город Минеральные Воды, улица Советская, принадлежащие «Застройщику» на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 04.10.2023 № б/н, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 17.10.2023г. № 26:24:040805:828-26/105/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:839-26/105/2023-5, 17.10.2023г. № 26:24:040805:842-26/139/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:850-26/105/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:851-26/105/2023-5, 17.10.2023г. № 26:24:040805:852-26/105/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:855-26/105/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:858-26/105/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:861-26/092/2023-5, 17.10.2023 №26:24:040805:864-26/092/2023-5, 17.10.2023 №26:24:040805:866-26/105/2023-5, 17.10.2023г. №26:24:040805:867-26/474/2023-5, 17.10.2023г. № 26:24:040805:868-26/105/2023-5.

1.2. Комплекс многоквартирных жилых домов - «Комплекс многоквартирных жилых домов, расположенный по адресу: Ставропольский край, Минераловодский городской округ, г. Минеральные Воды, ул. Советская», в границах земельных участков указанных в п. 1.1. Договора, в состав которого входят многоквартирные дома — Литер А, Б, В, Г, Крытый надземный паркинг - **1-й этап строительства**», (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

Литер А, Трехсекционный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, имеет следующие основные характеристики:

Наименование характеристики многоквартирного жилого дома	Описание характеристики
Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Этажей	6 (в том числе количество подземных этажей - 1)
Общая площадь, кв.м.	8 500,27
Объем, куб.м.	27 862,70
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В» (высокий)
Сейсмостойкость	8 баллов

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое или нежилое помещение, указанное в п. 2.2 Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов и входящее в состав указанного Комплекса, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, без понижающих коэффициентов.

1.5. **Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов (террас) – 0,3. Определенная настоящим пунктом проектная приведенная площадь Объекта может не совпадать с Фактической площадью Объекта по результатам произведенных Обмеров.

1.6. **Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** - сумма площадей всех частей Объекта, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с общей проектной площадью Объекта.

1.7. Стороны согласовали, что проектная величина общей площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и в ее составных частях) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от фактической величины по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства в размере не более 5 (пять) процентов (как в большую, так и в меньшую сторону).

1.8. Строительство Комплекса многоквартирных жилых домов осуществляется Застройщиком на основании **Разрешения на строительство от 26 октября 2023 г. № 26-24-31-2023**, выданного Администрацией Минераловодского городского округа.

1.9. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Комплекса многоквартирных жилых домов, размещена на официальном сайте <https://наш.дом.рф/> и официальном сайте Застройщика <http://жк-зеленый-город.рф> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.10. При подписании Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Комплекса многоквартирных жилых домов, в том числе с проектной декларацией и документацией, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельные участки указанные в п. 1.1. Договора. Участнику долевого строительства понятно содержание указанных документов.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Комплекс многоквартирных жилых домов, расположенный по адресу: Ставропольский край, Минераловодский городской округ, г. Минеральные воды, ул. Советская», в состав которого входят многоквартирные дома - Литер А, Б, В, Г, Крытый надземный паркинг - **1-й этап строительства**», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов передать Объект долевого строительства (квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник

долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. Договора цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.2. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов.

2.2. *Описание Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, находящегося в Многоквартирном доме Литер А*

Основные характеристики Объекта (квартиры):	Описание
Назначение Объекта долевого строительства	Жилое
Проектный (условный) номер № квартиры (Объекта) согласно проекту	
Этаж	
Секция	
Количество комнат, шт.	
Общая проектная площадь квартиры (Объекта)	
Общая жилая площадь квартиры (Объекта)	
Проектная площадь квартиры (Объекта) без учета балконов, лоджий (кв.м)	
Проектная приведенная площадь Объекта с учетом балконов, лоджий с понижающим коэффициентом (лоджии 0,5; балконы-0,3) кв.м.	(К-0,5)
Площади жилых и вспомогательных помещений:	
- жилая комната кв.м.	
- передняя кв.м.	
- кухня-столовая кв.м.	
- санузел кв.м.	
- площадь балкона/лоджии: без понижающего коэффициента /с понижающим коэффициентом (лоджии 0,5; балконы-0,3) кв.м.	/

Предусмотренные Проектной документацией Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта указаны в Приложении № 1 к Договору.

В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства У участника в будущем возникнет право **собственности** на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в данном пункте Договора (п. 2.2.).

2.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- установка металлической входной двери;
- заполнение оконных проемов металлопластиковым профилем;
- балконы - остекление алюминиевым профилем;
- полы - подготовка под финишное покрытие (стяжка);
- потолки - железобетонная плита перекрытия;
- стены и перегородки - оштукатурены;
- дверные проемы без установки межкомнатных дверей;
- электроснабжение осуществлено до распределительного щитка, установленного в квартире, без внутриквартирной разводки, электросчетчики установлены в поэтажных щитках;
- водопровод - стояки без внутренней разводки с установкой счетчика;
- монтаж индивидуального отопления с установкой двухконтурного газового котла;
- установка отопительных радиаторов согласно проемам.

2.4. Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не

включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет, в т.ч. на основании дополнительных соглашений с Застройщиком.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят, за исключением обременения договора залога имущественных прав номер № ДЗ01_520В00RH3MF от 15.12.2023 г.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Общая Цена строительства (создания) Застройщиком Объекта долевого строительства составляет **0 рублей __ копеек** (далее по тексту - «Цена Договора»).

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра проектной приведенной площади Объекта составляет __ (____) **рублей __ копеек**.

Проектная приведенная площадь Объекта на дату подписания Договора __ кв.м. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.

3.3. Стоимость Объекта долевого строительства, определенная в п. 3.1. является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.7. 3.8., 3.9.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях их перечисления их Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент - Участник долевого строительства.

Эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождения: 117998, г. Москва, ул. Вавилова, 19, адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8 (800) 555-55-50.

Бенефициар - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РСК-Ставрополье», адрес: 346720, Ростовская область, м.р-н Аксайский, г.п. Аксайское, г Аксай, ул Промышленная, влд. 2В, офис 12, ОГРН 1236100004139, ИНН 6102077677.

Объект долевого строительства - Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора.

Депонированная сумма: __ (0) **рублей 00 копеек**.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 3.4.1 настоящего Договора.

Срок условного депонирования - в срок до **26 июня 2026 года**.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов;
– сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Комплекса многоквартирных жилых домов.

3.4.1. Оплата Цены строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства **на счет эскроу** после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, **в полном объеме в срок до «__» ____202_ года, в следующем порядке:**

3.5. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра проектной приведенной площади квартиры с учетом площади балкона/лоджии, рассчитываемой с коэффициентом 0,3/0,5.

3.6. Цена Договора может подлежать дополнительному уточнению в случае расхождения после ввода в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов проектной приведенной площади и фактической площади (применяемая для взаиморасчетов Сторон) Объекта долевого строительства (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), более, чем на 1 м. кв. в большую или меньшую сторону, путем умножения фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.6. Договора на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. настоящего Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов в течении 5 (пяти) дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения об этом. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 3.8. и 3.9. настоящего Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. В случае, если фактическая площадь (применяемая для взаиморасчетов Сторон) Объекта долевого строительства по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, превысит проектную приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 1 м. кв., Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику за указанную разницу исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.2. настоящего Договора.

3.8. В случае уменьшения фактической площади (применяемая для взаиморасчетов Сторон) Объекта долевого строительства, по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по сравнению с проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, более, чем на 1 м. кв., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на день заключения Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Комплекса многоквартирных жилых домов для расчетов не принимается.

3.9. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.3.8 и п.3.9 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.2. настоящего Договора. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

3.10. Денежные средства вносятся участником долевого строительства на открытый в уполномоченном банке счет эскроу до ввода «Комплекс многоквартирных жилых домов в эксплуатацию».

3.11. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют 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(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи объекта Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.3. 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.

4.4. В случае выявления недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Договоре, или вручено представителю Застройщика, имеющему соответствующие полномочия, лично под расписку.

В уведомлении должно содержаться четкое описание выявленного недостатка (дефекта). Наличие недостатка (дефекта), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Участника долевого строительства (далее по тексту – Акт о несоответствии). Устранение недостатков (дефектов), за исключением недостатков (дефектов), возникших в случаях, предусмотренных п. 4.3. Договора, осуществляется Застройщиком безвозмездно в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Комплекса многоквартирных жилых

домов и ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 26 декабря 2025 года.

5.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 26 июня 2026 года.

5.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса многоквартирных жилых домов и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) дней до наступления, установленного п. 5.2. Договора срока передачи объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. В случае, если строительство (создание) Комплекса многоквартирных жилых домов не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.5. Передача Объекта долевого строительства производится по акту приема - передачи. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества, вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект.

5.6. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса многоквартирных жилых домов и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии отсутствия в нем недостатков (дефектов), оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

5.7. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков (дефектов) Стороны составляют Акт о несоответствии. При устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления об устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов).

5.8. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

5.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика – Застройщика.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Комплекса многоквартирных жилых домов путем, в том числе, заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов.

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов.

6.1.4. Застройщик обязан завершить строительство Комплекса многоквартирных жилых домов в срок, установленный п. 5.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства, предусмотренных п. 9.1. Договора. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок окончания строительства Комплекса многоквартирных жилых домов по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, убытков, а также процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

6.1.5. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

6.1.6. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о

возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

6.1.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, указанном в п. 2.3. Договора, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.1.8. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование. Оформление дополнительного соглашения к настоящему договору при таких изменениях не требуется.

6.1.9. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса многоквартирных жилых домов. При этом прием – передача Объекта долевого строительства осуществляется сторонами в соответствии с требованиями, предусмотренными п. п. 5.3., 5.4., 5.5. Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные п. 5.8. Договора.

6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в сроки и в размере, указанные в настоящем Договоре.

6.2.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6.2.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он 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, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6.2.4. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.5. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав требования по Договору до исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

6.2.6. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/объединение земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом. При разделе/ выделе/ объединении земельного участка Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый многоквартирным жилым домом и территорией для его благоустройства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под многоквартирным жилым домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

6.2.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, с земельного участка занятый многоквартирным жилым домом, на земельный участок, образованный в результате объединения (присоединения/ преобразования), в случае образования единого земельного участка в результате объединения нескольких земельных участков.

Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, с земельного участка занятого многоквартирным жилым домом, на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/ преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка.

6.2.8. Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на изменения согласно проекту.

6.2.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено, без его дополнительного согласования и уведомления.

6.2.10. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие подготовку и утверждение проекта детальной планировки территории и проекта межевания земельного участка/земельных участков, указанного(ых) в п.1.1. настоящего Договора, в том числе на раздел/объединение земельного(ых) участка(ов).

6.2.11. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на осуществление проектных и строительных работ, возведение зданий и сооружений и иных объектов капитального строительства на земельном/земельных участках, указанном(ых) в п.1.1. и иных действий, связанных с выполнением данных мероприятий.

6.2.12. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

6.2.13. Участник долевого строительства заранее согласен и уведомлен, что Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами вносить изменения в проектную документацию на создание Комплекса многоквартирных жилых домов.

6.2.14. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора может быть осуществлена третьим Лицом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2.15. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2.16. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного жилого дома.

6.2.17. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

6.2.18. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Комплекса многоквартирных жилых домов.

7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с момента исполнения им обязанности по уплате Застройщику Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в соответствии с положениями ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

7.3. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Ответственность Участника долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора регулируется нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Застройщик, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении Договора, несет ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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» договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. В случае нарушения, установленного п. 3.8. настоящего Договора срока доплаты (внесения денежных средств) по письменному требованию Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день

просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.16. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.6. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта.

9. ФОРС – МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, оползни, поднятие грунтовых вод и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9.4. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение 3 (трех) месяцев, Стороны проводят переговоры.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 Федерального закона 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» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.4. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет Цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 Федерального закона 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», последний направляет Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, производятся за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.

11.2. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и последующую передачу копий отдельных листов документов,

указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства Российской Федерации.

Целью обработки предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора участия в долевом строительстве. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного Договором участия в долевом строительстве и законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения своих обязательств сторонами.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта (Приложение № 1 к Договору) на 1-м листе.

11.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра остается у Застройщика, два экземпляра передается Участнику долевого строительства.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «РСК-
Ставрополь»**

Генеральный директор

_____ //

_____ //

Поэтажный план многоквартирного жилого дома с экспликацией помещений, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта на этаже строящегося многоквартирного жилого дома - **Литер А, Трехсекционный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения**

Секция_, этаж __, Проектный номер № квартиры (условный): _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «РСК-Ставрополье»**

Генеральный директор

Фамилия, Имя, Отчество *подпись* МП

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество *подпись*