

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \*\*\*

г. Новый Уренгой

«\*\*» \*\*\* 202\* года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик СеверСтройСервис» (ООО Специализированный Застройщик «СеверСтройСервис»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Цулаева Амерхана Шараниевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданка РФ --**, -- года рождения, паспорт -- № --, выдан -- года --, код подразделения --, зарегистрированный по адресу: --, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой, корпус 7. г. Ессентуки, ул. Октябрьская, 8А- Многоквартирный дом, создаваемый по строительному адресу: г. Ессентуки, ул. Октябрьская, 8А. После завершения строительства Жилого дома ему будет присвоен почтовый адрес.

Основные проектные характеристики многоквартирного дома:

- Назначение: жилое;
- Этажность: 9 этажей;
- Общая площадь: 27 020,0 кв. м.;
- Материал наружных стен: газосиликатные блоки;
- Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные ;
- Класс энергоэффективности: класс «В»;
- Класс сейсмостойкости: 8.

1.1.2. Объект - жилое помещение (квартира), нежилое помещение (коммерческая площадь, машиноместо), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в пункте 2.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в статье 6 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, по созданию Многоквартирного дома, после исполнения, которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СеверСтройСервис» (ООО Специализированный Застройщик «СеверСтройСервис»)**, имеющее на праве собственности земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Октябрьская, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение на строительство № 26-30-24-2023 от 08 декабря 2023 года на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной стоянкой, корпус 7»;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте [наш.дом.рф.severstroyservis.ru](http://наш.дом.рф.severstroyservis.ru) проектную декларацию. Участник до подписания настоящего Договора ознакомлен с указанной Проектной декларацией и иными документами, содержащими информацию о Застройщике и проекте строительства;

1.1.4.3. на праве собственности земельный участок по договору купли-продажи:

— №б/н от 12.10.2023 г. кадастровый №26:30:000000:4240, площадь 10548 кв.м.

настоящего Договора является Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Летние помещения – расположенные в составе Объекта балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или террасы.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику в общую совместную собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Столбец I	Столбец II	Столбец III	Столбец IV	Столбец V	Столбец VI	Столбец VII
Многоквартирный жилой дом	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер (строительный номер)	Проектная площадь квартиры, кв.м. (Без учета площадей лоджий)	Проектная площадь лоджий, кв.м.
*	*	*	*	*	*	*

Проектная площадь Объекта равна сумме проектной площади квартиры столбец VI и проектной площади лоджий столбец VII с понижающим коэффициентом 0,5 настоящей таблицы.

Проектная площадь Объекта, указанная в столбце VI - VII приведенной в настоящем пункте таблицы (далее по тексту – Таблица) является ориентировочной. Окончательная суммарная площадь квартиры (с учетом площади летних помещений) будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта квалифицированным кадастровыми инженером. Номер Объекта, указанный в столбце V, является условным. Окончательный номер будет присвоен по результатам обмеров Объекта органами квалифицированным кадастровыми инженером. Изменение площади не более чем на 10 (десять) квадратных метров не является основанием для изменения общей стоимости объекта, указанной в 3.2. настоящего договора.

Проектный план Объекта приведен в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

2.2. Срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 08 декабря 2026 года.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение суммы площади квартиры и площади Летних помещений с понижающим коэффициентом 0,5 (здесь и по тексту Договора далее – «Суммарная площадь»), на стоимость одного кв. м. площади Объекта, равную \*\*\*\*\*.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, стоимость 1 (одного) кв.м. площади Объекта является окончательной и неизменной в течение всего срока настоящего Договора и действует только для настоящего Договора.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта, указанной в п.2.1. Договора, и стоимости одного кв. м. площади Объекта, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и составляет **000000000000 ( \*\*\*\*\*) рублей \*\* копеек.**

3.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

3.3.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: РФ, 117997 г. Москва, ул. Вавилова, д.19. почтовый адрес: г. Новый Уренгой, ул.Таежная,30А.Т.8-800-707-00-70(доб.60992851). Эл.почта: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

**Депонент:** \*\*\*\*\*

**Бенефициар:** ООО Специализированный Застройщик «СеверСтройСервис»

3.3.2. **Депонируемая сумма 00000000000000 ( \*\*\*\*\*) рублей \*\* копеек.**

3.3.3. **Срок внесения денежных средств на счет эскроу** – не позднее 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** до 08 июня 2027 г.

3.3.5. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

3.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 3.3.5. Договора, на счет: ООО Специализированный Застройщик «СеверСтройСервис» ИНН 8904043595 / КПП 890401001, указанный в реквизитах Застройщика.

3.3.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.8. Оплата цены договора Участником по настоящему Договору осуществляется:

- За счет собственных средств сумму в размере **000 (\*\*) рублей \*\*копеек** – не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
- За счет кредитных средств сумму в размере **00 (\*\*) рублей \*\* копеек**, настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \*\*\*\* от \*\*\*\* \*\* 20\*\* г., заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме 010 (\*\*) рублей 00 копеек, на срок 00 месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором

3.4. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на специальный эскроу-счет в соответствии со следующим графиком платежей:

	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате % /(руб.)
1		
2		
	<b>ИТОГО:</b>	<b>(100 % цены договора)</b>

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5 В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

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

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

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

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

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

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

##### **4.1. Застройщик обязан:**

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей **6 настоящего Договора**, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.1.3. Направить Участнику по почте заказным письмом сообщение, о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до наступления, установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Застройщик гарантирует, что:

4.1.4.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.4.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении десяти календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае уклонения Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ).

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

#### **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА**

##### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Осуществить оплату цены Договора в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п.4.1.5. настоящего Договора, определяемой в соответствии с условиями настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику копии платежных документов, подтверждающих перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора.

5.1.5. Участник не вправе производить строительные, ремонтные и отделочные работы на Объекте и в самом Многоквартирном доме (в том числе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Летних помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома) до государственной регистрации права собственности на Объект.

5.1.6. Нести расходы пропорционально Суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и оплачивать коммунальные услуги, в том числе, услуги по охране и управлению, со дня окончания строительства Многоквартирного дома (даты выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию), в том числе, осуществить авансом за 4 месяца вперед оплату указанных выше расходов.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Суммарной площади Объекта, в течение пятнадцати календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта. Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» до полной оплаты цены настоящего Договора.

5.1.9. Участник обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основаниях ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2. настоящего Договора

## **6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан передать Объект (направить уведомление о готовности к передаче) не позднее 6 месяцев с даты окончания строительства Многоквартирного дома (даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней, с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.5., 5.1.7. и 5.1.8. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3. в части настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома).

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.4. Договора, Застройщик вправе начислить Участнику штраф, а Участник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Застройщику штраф, в размере 5000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек за каждый факт неисполнения Участником обязательств за каждый день просрочки.

В случае, если такая просрочка исполнения обязательств Участником, предусмотренных п. 5.1.4. Договора, составит более 10 (десяти) календарных дней, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору и заключить договор долевого участия на данный Объект с другим участником, уведомив об этом Участника по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика возмещение каких либо убытков, понесенных Участником в связи с заключением настоящего Договора.

7.3. За нарушение условия по оплате цены Договора и перечисление Участником денежных средств до фактической даты государственной регистрации Договора, Застройщик вправе начислить Участнику штраф, а Участник обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования уплатить Застройщику штраф в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек. В случае предъявления к Застройщику санкций от уполномоченных органов за привлечение денежных средств по Договору ранее государственной регистрации в связи с нарушением Участником условия по оплате, Застройщик вправе предъявить их в порядке регресса Участнику, а Участник обязуется возместить Застройщику уплаченные санкции в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты Участником цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим



Договором, а также по уплате Участником денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Многоквартирном доме»). Для осуществления управления общим имуществом в Многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, за исключением случаев, когда такие решения стали следствием ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств при реализации строительства Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [severstroyservis.ru](http://severstroyservis.ru)

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана

ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта об исполнении Договора.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п. 4.1.5., 4.1.6., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в статье 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в статье 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один в Департамент имущественных и жилищных отношений Администрации города Новый Уренгой..

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник:**

**Общество с ограниченной Гражданка РФ  
ответственностью //  
Специализированный Застройщик**

**«СеверСтройСервис» (ООО  
Специализированный Застройщик  
«СеверСтройСервис»)**

**Застройщик:  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /А. Ш. Цулаев/  
м.п.

**Участник:**

\_\_\_\_\_ \*\*

**Застройщик**

**Участник**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /А. Ш. Цулаев

\_\_\_\_\_ \*

**М.П.**