

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве**  
**№ ДС-1-**

**город Пятигорск Ставропольского края Российской Федерации**

г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Пятигорский межотраслевой комбинат СтройСоюз»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Ефремова Георгия Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Граждан РФ**, именуем в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

**Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Объект** – Жилой дом «Алые паруса», многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Эссентукская.

**Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 26:33:050602:413 на котором осуществляется строительство Объекта, расположен по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Эссентукская.

**Объект долевого строительства или Квартира** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, подробное описание и основные характеристики которого приведены в Приложении №1 и Приложении №2.

**Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон 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 РФ».

**Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий в соответствии с данными Технического плана Объекта изготовленного в соответствии с требованиями законодательства РФ.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ и определяемая как общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

**Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**Проектная площадь без понижающего коэффициента Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов) без понижающего коэффициента.

**Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

**Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство. Выдается после окончания строительства Объекта.

1.2. Застройщиком получено Разрешение на строительство Объекта №26-33-010-2023 от 05.05.2023г., выдано Администрацией города Пятигорска.

1.3. Застройщик разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Российского законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.4. Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что указанный в п. 1.1. Договора адрес Объекта является адресом строительства Объекта, по окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Основные характеристики Объекта и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, определяются в Приложении №1 и Приложении №2 к Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Техническом плане после ввода в эксплуатацию Объекта, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении №1. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение Проектной Общей площади Объекта долевого строительства и Общей площади Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства и условий Договора.

2.3. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на соответствующем этаже Объекта определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки и выполненных в ней работами согласно Приложению № 4 к Договору

2.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество многоквартирного жилого дома, пропорциональные размерам Общей площади объекта долевого строительства.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику по настоящему Договору, составляет рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее - Цена Договора).

3.2. Цена Договора является твердой и не подлежит изменению, в том числе, но не ограничиваясь, в случае изменения Объекта долевого строительства в результате которого Общая площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах до пяти процентов по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

3.3. Цена Договора, указанная в п.3.1. Договора, оплачивается Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора за счет собственных средств в порядке и сроки, указанные в Графике расчетов (Приложение №3).

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: рублей.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в договоре эскроу-счета.

3.4. В цену Договора включены затраты, связанные с созданием Объекта и отнесенные действующим законодательством к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. Неизрасходованные целевые средства Участников долевого строительства, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией Застройщика, которая остается в его распоряжении.

3.5. Стороны Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные разделом 3 Договора, в течение пяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.6. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также не включены расходы по банковским тарифам за перечисление цены договора на расчетный счет Застройщика.

3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 3.1. Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на эскроу-счет.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.1.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора. Застройщик имеет право вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, количество и конфигурация устанавливаемых внутриквартирных перегородок, площадь комнат и (или) вспомогательных помещений Объекта долевого строительства, а также площадь Объекта долевого строительства, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями условий договора.

4.1.3. Застройщик Обязуется предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, о проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на эскроу-счет в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 Договора. Участник долевого строительства должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора до ввода в эксплуатацию Объекта.

4.2.2. Участник долевого строительства, обязан осуществить приемку Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и в срок, предусмотренные разделом 6 Договора.

4.2.3. Участник долевого строительства обязан предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

Участник долевого строительства обязан после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.2.4. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство, переоборудование или перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, отделку, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. остекление лоджий и/или балконов, установка кондиционеров, антенн, решеток и т.д.). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства, при этом Участник долевого строительства компенсирует все убытки (штрафные санкции, неустойки и пр.) возникшие по этой причине у Застройщика в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии. В случае проведения переустройства, перепланировки или переоборудования Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, которые возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

4.2.5. Участник долевого строительства несет все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате отделки, ремонта и/или эксплуатации Объекта долевого строительства, с момента подписания Акта приема-передачи.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме (оплата содержания и ремонта многоквартирного жилого дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента подписания Акта приема-передачи.

4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанных в п.5.2. Договора, при одновременном соблюдении следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора в порядке п. 3.3. или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем эскроу-счета, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Застройщику Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию договора уступки, а также последствий несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие эскроу-счета.

5.2. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. После завершения строительства Объекта, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на государственный кадастровый учет Объекта органом, осуществляющим государственный кадастровый учет Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 30.03.2026 года.

6.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на государственный кадастровый учет Объекта в порядке, установленном Договором, а Участник долевого строительства обязуется принять такое исполнение

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.4. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства

признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.7. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства всех обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.
- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 или 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.

7.3. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Договора и/или Проектной документации следующие изменения Объекта долевого строительства и/или Объекта:

7.3.1. несовпадение Проектной Общей площади Объекта долевого строительства, отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов с Общей площадью отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов Объекта долевого строительства, при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5% от размера, соответственно, Проектной Общей площади Объекта долевого строительства, отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов. Площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения погрешности при проведении строительно-монтажных работ или изменениями законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество;

7.3.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и нежилых помещений Объекта, или ликвидация таких помещений, не относящихся к Объекту долевого строительства;

7.3.3. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, изменение конфигурации инженерных систем Объекта, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделка фасадов Объекта;

7.3.4. изменения, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

7.4. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на изменение указанных в пункте 7.3. характеристик Объекта и Объекта долевого строительства.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на эскроу-счет денежных средств в любом размере до государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, а также в случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

8.4. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в разделе 3 и пунктом 4.2.1. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.5. В случае нарушения обязанности по п. 4.2.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.6. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ.

В указанном случае Застройщик обязан направить новому Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 5.1. Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.5.1. Договора.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства (дата документа о передаче Объекта долевого строительства – дата Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или дата Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если неисполнение обязательств явилось следствием воздействия непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся землетрясение, наводнение, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки, запретительные меры, действия или бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, объявление карантина, запрещение перевозок, изменение действующего законодательства и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

## **9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. Договор может быть расторгнут Сторонами в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или по соглашению сторон.

9.3. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Стороны установили, что условия Договора применяются к их отношениям с момента подписания Договора.

10.2. Переговоры и подписание документов между Сторонами, имеющие отношение к Договору, производятся по месту нахождения Застройщика или в ином месте, указанном Застройщиком.

10.3. Переписка и уведомления осуществляются по реквизитам и адресам, указанным в разделе 11 Договора. В случае если Сторона своевременно не уведомит другую Сторону об изменении данных реквизитов - переписка и уведомления будут считаться доставленными и являться надлежащим извещением стороны, если они направлены по последним, известным другой Стороне, реквизитам.

10.3.1. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

- день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 11 Договора.

10.3.2. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёмки Объекта долевого строительства считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 11 Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

10.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию.

10.5. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), в том числе на изменение/подготовку документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом, в объеме, указанном в настоящем пункте Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права Участника долевого строительства на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под многоквартирным жилым домом (Объектом) в соответствии с положениями действующего законодательства.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на сдачу в аренду/субаренду (в том числе бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельных участков, образовавшихся в результате раздела/перераспределения/выдела.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом Договора, не возникает.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на реализацию на территории Объекта концепций «Двор для своих» и «Двор без машин», которые осуществляются в целях комфорта проживания и повышенной безопасности Участников долевого строительства и заключаются в общем добровольном ограничении доступа транспортных средств Участников долевого строительства и третьих лиц (за исключением спецтранспорта и транспорта маломобильных групп населения) на территорию Объекта путем установки ограждений, ворот, калиток, шлагбаумов и т.п.

10.5.1. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в разделе 10 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу все положения раздела 10 Договора распространяются на нового Участника долевого строительства, получение нового согласия нового Участника долевого строительства не требуется.

10.6. Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что уведомлен о планируемой дальнейшей застройке части Земельного участка, не занятого Объектом многоквартирными жилыми домами и о создании в перспективе единого жилого комплекса с многоуровневой парковкой, в связи с чем настоящим дает согласие на организацию временных проездов на период строительства указанного жилого комплекса через Земельный участок, занятый Объектом и элементами его благоустройства.

10.7. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

10.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (семи) лет с даты его предоставления.



В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее письмо с уведомлением о вручении в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из 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 в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора. Срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика – пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства – тридцать календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

10.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.10.1. Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и Объекта долевого строительства ;

10.10.2. План объекта долевого строительства;

10.10.3. График расчетов;

10.10.4. Перечень работ выполняемых внутри

10.11. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием 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, а также статусе и полномочности руководящих лиц, ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества, а также срок и условия строительства Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

10.12.

## 11. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b>
ООО Специализированный застройщик «ПМК СтройСоюз»	
ОГРН 1122651004684, ИНН 2632803260, КПП 263201001	СНИЛС № ИНН
р/с 40702810060100013319 в Ставропольском отделении №5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь БИК 040702615, к/с 30101810907020000615	дата рождения: года, место рождения: , паспорт: , выдан г., код подразделения:
Адрес: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Пестова, 13, корпус 1 помещение 1	Адрес:
Тел.: +7 962 410 11 60	Тел.:
Адрес электронной почты: metr26@yandex.ru	Адрес электронной почты:

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК:

Директор: \_\_\_\_\_ Ефремов Г.А.

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

**Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и  
Объекта долевого строительства**

Вид	Здание
Назначение	Жилой дом
Этажность	12
Кол-во этажей	13
Площадь жилого здания (кв. м.)	6311
Условный номер Квартиры	
Этаж	
Проектная общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади балконов и лоджий (кв. м.)	
Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (кв. м.)	
Проектная площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов и лоджий без понижающего коэффициента (кв. м.)	
Количество комнат	
Суммарная проектная площадь комнат (кв. м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Суммарная проектная площадь помещений вспомогательного использования (кв. м.)	
Количество лоджий, балконов (летних помещений)	
Суммарная проектная площадь лоджий, балконов без понижающих коэффициентов (кв. м.)	
Материал наружных стен (за исключением наружных стен первого и второго этажей)	трехслойная конструкция с внутренним слоем из газосиликатного блока, утеплитель–минераловатные плиты, облицовка лицевым кирпичом
Материал наружных стен первого и второго этажей	газосиликатный блок, отделка
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Сейсмостойкость	8 баллов
Класс энергоэффективности*	A+
Система отопления	Выполняется от крышной котельной
Газификация квартир	Не предусмотрена
Варочные панели в квартирах	Электрические, не устанавливаются
Ограничение доступа на территорию	Предусматривается въезд и стоянки только спецтранспорта и транспорта маломобильных групп населения

\*Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор: \_\_\_\_\_ Ефремов Г.А.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**



**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор: \_\_\_\_\_ **Ефремов Г.А.**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_

**ГРАФИК РАСЧЕТОВ**

№	Сумма (руб.)	Срок оплаты
1.	рублей 00 копеек, НДС не облагается	В течении рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора

Общая стоимость Объекта долевого строительства:  
рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор: \_\_\_\_\_ Ефремов Г.А.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ВНУТРИ**

1. Установка входной двери;
2. Установка оконных блоков со стеклопакетами без установки подоконников;
3. Устройство внутренних перегородок;
4. Штукатурка не выполняется;
5. Цементно-песчаная стяжка полов без устройства стяжек полов балконов и лоджий;
6. Отделочные работы не выполняются;
7. Разводка системы отопления с установкой радиаторов. Полотенцесушители не устанавливаются;
8. Электропроводка выполняется до ввода в квартиру. Внутриквартирная электропроводка не производится, электроприборы, в том числе варочные плиты не устанавливаются;
9. Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация) выполняется до поэтажного распределительного щита;
10. Монтаж стояков фекальной канализации - внутриквартирная разводка не производится, сантехнические приборы не устанавливаются;
11. Монтаж труб холодного и горячего водоснабжения – внутриквартирная разводка не производится, сантехнические приборы не устанавливаются;
12. Внутренние двери не устанавливаются.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор: \_\_\_\_\_ Ефремов Г.А.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

---