

## ДОГОВОР № \_\_/1

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Железноводск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «РАЗВИТИЕ КУРОРТОВ»** (ИНН 2627027774, ОГРН 121260001404), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Новрадова Николая Владиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны

**и гражданин** РФ ФИО паспорт: серия \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: «Жилой комплекс «Николаевский 2»: «Многokвартирный жилой дом (ТИП 1) по адресу: Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, г. Железноводск, улица Проскурина, № 8Б, на земельном участке с кадастровым номером 26:31:010130:54 (общей площадью 4247 кв. м) расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, город Железноводск, улица Проскурина, земельный участок № 8Б** (далее – Многоквартирный дом), и обязуется построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в предусмотренный Договором срок передать соответствующий Объект долевого строительства (далее – Квартира) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

Адрес Многоквартирного дома является строительным адресом строящегося многоквартирного дома. При вводе в эксплуатацию органом местного самоуправления будет присвоен адрес Многоквартирного дома и помещениям в нем.

**Многоквартирный дом – ТИП 1**, входящий в состав Жилого комплекса, расположенного в г. Железноводск, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке 4247 кв. м. с кадастровым номером: 26:31:010130:54, находящемся по адресу: Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, г. Железноводск, улица Проскурина, № 8Б, принадлежащем Застройщику на праве договора аренды, о чем произведена запись в Едином государственном реестре недвижимости государственной регистрации №26:31:010130:54-26/105/2023-4 от 27.04.2023г., на котором проектом предусмотрено размещение двух многоквартирных домов, в том числе ТИП 1 и ТИП 2.

1.2 Основные характеристики Квартиры, подлежащей передаче по настоящему Договору приведены в Таблице №1 к настоящему договору.

**Таблица №1 Основные характеристики и Квартиры**

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Назначение	
3	Количество комнат	
4	Этаж (общая площадь этажа на котором расположена Квартира)	
5	Подъезд, №	
6	Строительный № Квартиры	
7	Проектная общая площадь Квартиры, без учета площади балконов, лоджий, террас, веранд (Sp), кв.м	
8	Проектная общая площадь Квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд, террас, кв.м.	
9	Проектная общая площадь Квартиры, с учетом лоджи, балконов, веранд, террас с понижающим коэффициентом, кв.м	
10	Значение понижающего коэффициента/основание	
11	Проектная жилая площадь, кв.м	
12	Проектная общая площадь помещений вспомогательного использования, кв.м, кухня прихожая санузел	

Застройщик \_\_\_\_\_

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

## Рис. 1. План квартиры и Схема расположения квартиры на этаже\*

### 1.3. Основные Характеристики многоквартирного дома:

Назначение здания: жилое;

Площадь жилого здания: 5315,6 кв. м.;

Этажность здания – 9

Материал наружных стен: лицевой кирпич 120 мм, блоки газосиликатные ТМ «ГРАС» D500 ГОСТ 31359-2007- 300мм.

Материал поэтажных перекрытий здания: монолитная ж/б плита толщиной 200мм из бетона класса В20.

Класс энергоэффективности здания: В (высокий);

Класс сейсмостойкости здания: 8 баллов;

Количество этажей: 10 этажей

Планировка Квартиры, расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования) и местоположение Квартиры на этаже обозначены на Плате этажа (Рис. 1).

Квартира без внутренней отделки, без сантехники, без межкомнатных дверей, без разводки электричества по помещениям Квартиры, входные двери – металлические, Межкомнатные перегородки газосиликатный блок. Монтаж стояков водопровода и канализации осуществляется без разводки по квартире.

Квартира с индивидуальным отоплением и подогревом воды – двухконтурный котел, с установленными радиаторами.

1.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. Участник долевого строительства осведомлен, что квартире присвоен строительный номер, что не является существенным условием договора, и в процессе строительства может измениться при внесении в проектную документацию изменений.

## 2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. Земельный участок с кадастровым номером 26:31:010130:54 (общей площадью 4247 кв. м.) расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Проскурина, 8Б принадлежит Застройщику на праве договора аренды, о чем произведена запись в Едином государственном реестре недвижимости № государственной регистрации 26:31:010130:54-26/105/2023-4 от 27.04.2023г., вид разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору 2.6.

2.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № №26-31-25-2023 от 15 декабря 2023 года, выданного Администрацией города-курорта Железноводска Ставропольского края.

2.4. Благоустройство прилегающей территории осуществляется на основании Решения администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 07 апреля 2023г. № 46.

2.5. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Многоквартирном доме в установленном действующим законодательством порядке, предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (официальном сайте по раскрытию информации застройщика: <https://наш.дом.рф> и/или на сайте <http://жкниколаевский.рф>)

2.6 Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной документацией по строительству Жилого комплекса, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о застройщике и информации о проекте строительства.

2.7. Участник дает свое согласие на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Жилого комплекса (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки квартиры).

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена одного квадратного метра (Цкв.м) общей приведенной площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,, является твердой и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных настоящим договором.

Застройщик \_\_\_\_\_

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

3.2. Цена Договора рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра, как сумма площадей приведенной общей площади Квартиры (Sp), без учета площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также общей приведенной проектной площади балконов, лоджий, веранд, террас с понижающим коэффициентом и рассчитывается по формуле:

$$(S_{п} + S_{б} * K + S_{л} * K + S_{т} * K + S_{в} * K) * Ц_{кв.м.}, \text{ где}$$

S<sub>п</sub> – площадь Квартиры без учета балконов, лоджий, веранд, террас;

S<sub>б</sub> – суммарная площадь балконов Квартиры;

S<sub>л</sub> – суммарная площадь лоджий Квартиры;

S<sub>т</sub> – суммарная площадь террас Квартиры;

S<sub>в</sub> – суммарная площадь веранд Квартиры;

K – коэффициент для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения, утвержденный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

Ц<sub>кв. м</sub> – стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанная в п.3.1 настоящего договора.

Участнику долевого строительства известно, что с учетом норм жилищного законодательства общая площадь Квартиры в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество указывается без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.

Изменение Цены договора допускается на основании документов проведения технической инвентаризации многоквартирного дома при наличии увеличения или уменьшения фактических площадей на основании которых выполнен расчет Цены Договора. Других оснований изменения Цены договора не предусмотрено, если иное не предусмотрено договором.

**В случае оплаты всей цены договора за счет собственных средств Сроки внесения платежей определяются графиком платежей:**

3.4. Сроки внесения платежей определяются графиком платежей:

№ П/П	Дата платежа не позднее 28 числа последнего месяца соответствующего года	Сумма к оплате, рублей		Остаток задолженности после оплаты
2023				
2024				
2024				
2024				
2024				
2026				
	Итого оплачено			-

**В случае использования Кредитных средств**

Оплата цены договора в размере \_\_\_\_\_ осуществляется за счет кредитных средств предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года) место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (именуемый ранее и в дальнейшем «Банк»), согласно кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, между ФИО \_\_\_\_\_ и Банком, заключенного в \_\_\_\_\_ и вносится на эскроу-счет в течении 5 банковских дней со дня государственной регистрации договора долевого участия. Оплата цены договора в размере \_\_\_\_\_ вносится Покупателем за счет собственных средств в течении 10 рабочих дней со дня государственной регистрации договора долевого участия.

**В случае использования Материнского капитала**

Застройщик \_\_\_\_\_

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

Оплата цены договора в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, будет перечислена, в установленные законом РФ сроки, на эскроу-счет, за счет средств, выделяемых по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный ФИО \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года на основании решения Государственного Учреждения-Управления Пенсионного Фонда Российской Федерации по \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_;

3.5. Расчеты по настоящему Договору осуществляются безналичным расчетом путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента в соответствии с условиями трехстороннего договора счета эскроу.

Стороны договора эскроу счета: Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года) место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «РАЗВИТИЕ КУРОРТОВ», 357400, Ставропольский край, город Железноводск, ул. Ленина, д. 122, оф. 28, e-mail: kurort-sk@yandex.ru. Тел.: +7 (962)449-49-83 ОГРН: 1212600001404 ИНН: 2627027774 КПП: 262701001.

Объект долевого строительства – КВАРТИРА, указанная в п. 1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма указана в 3.3. настоящего Договора

Срок внесения Депонируемой суммы: в сроки установленные настоящим договором и Договором эскроу счета.

Срок условного депонирования – в срок до 19.09.2026, но не более 6 месяцев со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Бенефициаром Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-агентом, следующих документов: Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Бенефициар либо направляется на оплату обязательств Бенефициара по кредитному договору, заключенному между Бенефициаром и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Бенефициара Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Бенефициара, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Бенефициару, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

### **В случае использования Кредитных средств**

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Дольщика перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Дольщик становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Дольщиком после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего.

Застройщик \_\_\_\_\_

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

Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

### **3.6 В случае использования Материнского капитала**

Размер материнского(семейного) капитала подтверждается выпиской из федерального регистра лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки, о выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал по состоянию на \_\_\_\_\_ г.

### **3.7 В случае использования Материнского капитала**

Для осуществления платежа по Договору материнским (семейным) капиталом Участник долевого строительства обязуется в течение 7 дней с момента заключения Договора представить в Пенсионный фонд РФ документы, необходимые для перечисления Застройщику средств материнского (семейного) капитала Пенсионным фондом РФ.

3.6. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору производится исходя из уточненной общей площади Квартиры, в соответствии с данными технического плана многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером. При этом Участник долевого строительства уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру Застройщиком не составляется и не предоставляется.

3.7. Если фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, согласно сведениям технической инвентаризации многоквартирного дома окажется более той, что предусмотрена настоящим Договором, но не более чем на 5 %, Участник долевого строительства обязуется подписать дополнительное соглашение и осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.8. Если фактическая общая площадь Квартиры передаваемая Участнику долевого строительства, согласно сведениям технической инвентаризации многоквартирного дома окажется менее той, что предусмотрена настоящим Договором, Застройщик обязуется вернуть денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, а также подписания дополнительного соглашения.

3.9. Дополнительное соглашение, указанное в п.3.7 и 3.8. подписывается до дня подписания передаточного акта Квартиры.

3.10. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 3.7. и 3.8. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра указанного в п.3.1. Настоящего договора. Расчет осуществляется по п.3.2. Настоящего договора.

3.11. В цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства, а также не включены расходы по банковским тарифам за перечисление цены договора на расчетный счет Застройщика. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру могут быть оказаны на основании отдельного договора.

3.12. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, за исключением изменения площади Квартиры согласно п.3.7 и 3.8.

3.13. При расторжении Договора независимо от причин возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора путем перечисления их на Счет эскроу в Уполномоченном банке, производится Уполномоченным банком на счет Участника долевого строительства открытый в Сбербанке.

## **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. К передаточному акту о передаче Квартиры прилагается Инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия участника

Застройщик \_\_\_\_\_

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

долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Квартиры не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком Квартиры участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.3. Участник долевого строительства принимает от Застройщика Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней с момента извещения Застройщиком Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.4. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Квартиры, или при уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, направления уведомления, предусмотренного п.4.2 настоящего договора, составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.2 настоящего договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу

4.5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.2.2. Договора и строящийся многоквартирный дом.

4.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под многоквартирным домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (участник долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный 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 с кадастровым номером 26:31:010130:54 на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/ преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, 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 измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под многоквартирным домом может быть изменено без его (участник долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления. Участник долевого строительства согласен с тем, земельный участок под Многоквартирным домом может быть передан до окончания строительства в залог третьим лицам, в том числе с целью получения целевого кредита, проектного кредита на строительство Многоквартирного дома, по выбору Застройщика.

4.7. Застройщик гарантирует, что на момент государственной регистрации права собственности Квартира не будет находиться в залоге, состоять в споре, под арестом или запрещением. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

## **5. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ и ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

### **5.1. Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**Срок окончания строительства Многоквартирного дома – 30.01.2026 г.**

**Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 20.03.2026 г.**

**Предполагаемый срок передачи Квартиры не позднее — 19.09.2026 г.**

Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, установленного настоящим пунктом.

5.1.2. Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать соответствующую Квартиру Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартиры определяется периодом в 6 (Шесть) месяцев после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры, уведомив об этом Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.1.4. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации

Застройщик \_\_\_\_\_

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

Многоквартирного дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией предложенной застройщиком.

5.1.5. Застройщик вправе производить оформление права собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома, расположенное как в границах участка, так и за его пределами, для исполнения своего права. Застройщик может привлекать третьих лиц без согласования с участником долевого строительства.

## **5.2. Права и обязанности участника долевого строительства**

5.2.1. Внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства в соответствии с **п.3.3** и **п.3.4** настоящего Договора.

5.2.2. Со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, Участник долевого строительства несет расходы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и прилегающей территории, указанной в п.2.4., а также расположенных на ней элементов благоустройства: проезда, системы уличного освещения, ливневой канализации, ограждающих устройств, спортивной площадки и других элементов благоустройства, предусмотренных проектной документацией, соразмерно доле его помещения в составе многоквартирного дома. Плата вносится на основании расценок, действующих на момент подписания Договора управления.

5.2.3. Подписывая настоящий договор участник долевого строительства дает Застройщику согласие на переоформление права использования земельного участка, находящегося в собственности города-курорта Железноводска, для размещения проезда, элементов благоустройства, в том числе малых архитектурных форм и размещения проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог по Благоустройству прилегающей территории осуществляется на основании Решения администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 07 апреля 2023г. № 46 в интересах собственников помещений многоквартирного дома. Для исполнения согласия участника долевого строительства Застройщик вправе привлекать третьих лиц без согласования с участником долевого строительства.

5.2.4. В течении 20 календарных дней со дня подписания акта приема-передачи (односторонний акт), заключить договоры на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования Квартиры. Участник долевого строительства заключает Договоры на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования на весь период гарантийных обязательств Застройщика. Расходы, связанные с заключением и исполнением договоров на техническое обслуживание газового оборудования, оплачиваются участником долевого строительства самостоятельно и не входят в Цену договора, указанную в пункте 3.3 настоящего договора.

## **5.3. Ответственность сторон**

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

5.3.2. Использовать Квартиру в соответствии с его назначением.

5.3.3. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 40 (Сорока) дней с момента получения Квартиры по акту приема-передачи. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру.

5.3.4. Участник долевого строительства присутствует при всех мероприятиях, требующих его личного участия, либо направляет своего законного представителя. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

5.3.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

5.3.6. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, ресурсоснабжающими организациями и иными заинтересованными организациями. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При нарушении условий настоящего пункта договора при расторжении договора независимо причин расторжения Участник обязан оплатить Застройщику расходы связанные с приведение Квартиры в состояние предусмотренное проектной документацией.

5.3.7. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору вправе переуступить третьему лицу принадлежащие ему права по настоящему Договору. Объем, условия и момент перехода

Застройщик \_\_\_\_\_

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

уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в Договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию Договора уступки прав требования несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства после регистрации договора уступки прав требования в единый государственный реестр прав направляет уведомление в письменной форме заказным письмом о регистрации договора уступки прав требования по договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента оплаты цены указанной в п. 3.3. настоящего Договора, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

В случае, если участнику долевого строительства Застройщиком предоставлена рассрочка оплаты стоимости договора, он вправе заключить договор переуступки прав требования по договору долевого строительства с другим третьим лицом, при наличии согласия Застройщика на одновременную переуступку обязанностей по оплате оставшейся стоимости по договору долевого участия такому лицу.

5.3.8. Участник не имеет права требовать предоставления Застройщиком Квартиры до полной оплаты цены договора.

5.3.9. В случае расторжения договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома возврат денежных средств участнику долевого строительства осуществляется Эскроу-агентом в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3.10. На основании п.4 статьи 15.4 Федерального закона №214-ФЗ к Застройщику не применяется начисление процентов за пользование денежными средствами, размещенными на эскроу-счетах, за исключением случаев расторжения договора после ввода в эксплуатацию.

5.3.11. Застройщик в случае расторжения договора после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома по основаниям, предусмотренным п.8.1 настоящего договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора (но не ранее даты перечисления денежных средств эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика) до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

5.3.12. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Проценты за пользование денежными средствами размещенными на эскроу-счетах не начисляются и оплате не подлежат.

5.3.13. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ, предупреждения 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

Застройщик \_\_\_\_\_

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



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.

5.3.14. В случае расторжения Договора по инициативе Застройщика Участник долевого строительства уплачивает штраф в размере 2% от цены договора, а также расходы Застройщика на оплату государственной пошлины Застройщика за регистрацию сделок в Росреестре, расходы связанные с регистрацией сделок в электронном виде (если регистрация договора осуществлена в электронном виде) и иные расходы, в том числе связанные с претензионной работой и представительством в суде.

5.3.15. В случае просрочки оплаты цены договора Участник долевого строительства оплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки цены договора со дня следующего после наступления даты оплаты, предусмотренной графиком платежей в п.3.4.

5.3.16. В случаях предусмотренных п.5.3.14. и 5.3.15. Участник долевого строительства обязан оплатить денежные средства в течении 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии Застройщика.

5.3.17. Реквизиты Застройщика, указанные в настоящем договоре, являются реквизитами для перечисления Участником долевого строительства неустоек, пеней и штрафов предусмотренных настоящим договором. Перечисление неустоек, пеней и штрафов Участником долевого строительства осуществляется не ранее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. В назначении платежа указываются следующее «*неустойка (пена, штраф) по договору долевого участия № \_\_\_/1 от \_\_\_\_\_ 202\_ г.*»

5.3.18. Претензия Застройщика направляется заказным письмом по адресу, указанному в реквизитах Договора, 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 Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом, что не может служить спором в суде.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Квартиры и соответствия ее условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта Квартиры, либо одностороннего акта, составленного в соответствии с настоящим Договором. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Квартире самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Квартиры и Многоквартирного о дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки дефекты Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Квартиры, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ**

7.1. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее, чем через 15 рабочих дней после получения такого разрешения.

7.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, построенную в составе многоквартирного дома за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Квартиры.

7.3. В состав общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности Участников долевого строительства будет входить: помещения подвала, электрощитовая, коридоры, тамбуры, лестничные марши и лестничные клетки, лифтовые шахты, инфраструктура слаботочных сетей и сетей связи, и другие

Застройщик \_\_\_\_\_

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

помещения предусмотренные проектной документацией и техническим планом многоквартирного дома, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства. Также, общим имуществом будут являться объекты благоустройства, расположенные на земельном участке, указанном в п.2.4. настоящего договора. В состав общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности участников долевого строительства не будут входить нежилые помещения расположенные в подвале, а именно кладовые в количестве 64 штук.

Земельный участок и элементы благоустройства входят в общее имущество совместно с многоквартирным домом ТИП 2.

7.4. При возникновении права собственности на Квартиру у участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, указанном в п.7.3. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

7.5. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если иное не установлено настоящим договором и в дополнительном соглашении, в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.
- 3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры долевого строительства;

8.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартиру не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, на пять процентов от указанной площади;
- 3) изменения назначения общего имущества, входящего в состав Многоквартирного дома, за исключением случая согласованного сторонами и указанного в п.11.10;

8.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в следующих случаях.

- 1) В случае, если (в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа), просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.
- 2) В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.
- 3) В иных случаях предусмотренных настоящим договором.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно неблагоприятных погодных условий, препятствующих производству строительных работ и работ по благоустройству и озеленению территории, а также стихийных бедствий (пожара, наводнения, землетрясения, температуры воздуха ниже -20 градусов по Цельсию и т.п.), иных обстоятельств (стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия любого характера, правительственные постановления и распоряжения и акты государственных органов, органов исполнительной власти, изменение законодательства РФ, иные события, не подлежащие контролю Сторон), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по выполнению настоящего договора, а также возможные изменения проекта планировки многоквартирного дома, территории на которой располагается дом, несоблюдение сроков ввода Дома в эксплуатацию.

9.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, в случае принятия актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению строительных работ, препятствующих нахождению необходимого количества работников на объекте и тп.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом, если указанные

Застройщик \_\_\_\_\_

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

обстоятельства не являются общеизвестными. Застройщику предоставляется право уведомления Дольщиков путем размещения соответствующей информации на сайте <http://жкниколаевский.рф> и/или официальном сайте по раскрытию информации застройщика: <https://наш.дом.рф/>.

9.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 6 (шести) месяцев, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий настоящего договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае неумышленного неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств при наличии доказательств того, что ими проявлена хотя бы минимальная степень заботливости и осмотрительности при исполнении обязательства.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

10.2. Действие договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

10.3. Датой расторжения договора признается дата регистрации записи о расторжении (прекращении) договора в государственном реестре недвижимости.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Претензии, споры и другие вопросы между сторонами решаются путем переговоров, а при невозможности мирного урегулирования разногласий решаются в Железноводском городском суде (Арбитражном суде Ставропольского края – при подписании договора с юридическим лицом). Любые искивые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в тридцатидневный срок, если иной срок не установлен настоящим Договором.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями и произведена их государственная регистрация.

11.3. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе передачу Застройщиком в ресурсоснабжающие организации, Управление Росреестра по Ставропольскому краю и Банк, в случае, если Банк выступает Кредитором, его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, гражданство, номер телефона, адрес электронной почты, подпись субъекта персональных данных, а также иные персональные данные, предоставленные в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований предусмотренных п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящим, Застройщик гарантирует, что персональные данные Участника долевого строительства используются/будут использоваться исключительно в целях осуществления прав и исполнения обязанностей Застройщика по настоящему Договору. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему договору – с момента подписания до момента исполнения настоящего договора Сторонами.

11.4. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов, телефонов, электронных адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте в 10 (десяти) дневный срок, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. Застройщик вправе довести до сведения участника долевого строительства информацию об изменении указанных реквизитов на сайте <http://жкниколаевский.рф> и официальном сайте по раскрытию информации застройщика: <https://наш.дом.рф/>. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

11.5. За исключением случаев, предусмотренных нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, допускается уведомление (извещение) Участника лично под роспись, допускается дополнительное извещение

Застройщик \_\_\_\_\_

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

Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на следующий мобильный телефон **Участника:8 \_\_\_\_\_** и /или по электронной почте \_\_\_\_\_. Участник долевого строительства обязан не реже одного раза в неделю проверять на наличие уведомлений, писем и иных документов, в рамках настоящего договора, от Застройщика - электронную почту, смс уведомления и сайт Застройщика, указанные в настоящем договоре. Несвоевременная проверка Участником долевого строительства электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника долевого строительства.

11.6. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с проектированием и строительством Многоквартирного дома, а также иной информацией, подлежащей предоставлению в соответствии с его требованиями и законодательством Российской Федерации, а также ознакомлен с официальным сайтом Застройщика и имеющейся информацией на нем.

11.7. Положения настоящего договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

11.8. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Многоквартирного дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим строительным нормам и правилам.

11.9. Изменение сроков строительства Многоквартирного дома и сроков ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, не влекущих изменения сроков передачи Квартиры Участнику долевого строительства не требуют подписания дополнительных соглашений и носят уведомительный характер.

11.10. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение в процессе строительства плана чердачного этажа, для разделения на нежилые чердачные помещения, которые в состав общего имущества многоквартирного дома входить не будут и помещения общего пользования, необходимые для обслуживания общего имущества многоквартирного дома. При невозможности реализации такого проектного решения Участник долевого строительства дает согласие на изменение проектного решения кровли, без влияния указанных работ на увеличение продолжительности строительства Многоквартирного дома.

11.11. При вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома в зимнее время допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период, что не будет являться нарушением условий настоящего договора по строительству Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией. Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Перенос сроков выполнения работ не влияют на сроки передачи Квартиры Участнику долевого строительства, не является основанием для отказа Участника долевого строительства в подписании акта приема-передачи Квартиры, требует подписания дополнительных соглашений и осуществляется Застройщиком при наступлении ближайших благоприятных погодных условий.

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

11.13. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

11.14. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним..

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Специализированный Застройщик  
«Строительная компания Развитие курортов»»**  
Юридический адрес: 357500 Ставропольский край,  
г. Железноводск, ул. Ленина, д. 122, оф. 28  
ОГРН: 1212600001404  
ИНН: 2627027774 КПП: 262701001  
Р/сч: 40702810760100024909

Застройщик \_\_\_\_\_

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**ФИО**  
Дата рождения:  
Место рождения:  
СНИЛС:  
ИНН:  
Адрес регистрации/почтовый адрес:

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

Отделение №5230 Сбербанка России г. Ставрополь Тел.: e-mail:  
ПАО СБЕРБАНК  
К/сч 30101810907020000615  
БИК 040702615  
Тел: 8 (962) 499-49-83  
e-mail: kurort-sk@yandex.ru  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Н.В.Новрадов

\_\_\_\_\_ / ФИО /

Застройщик \_\_\_\_\_

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