Российская Федерация
Ставропольский край



ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
многоквартирного дома

от «» _____ 2025 года **№**

по адресу: Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, з/у 179г

Литер 1 корпус 3

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ставрополь «» _____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-20 «ЮгСтройИнвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице, с одной стороны и гражданин(ка) РФ ____ именуемая (-ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на проектирование и строительство комплекса многоэтажных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями и подземными автостоянками по улице Доваторцев в городе Ставрополе. Литер 1 корпус 1, 2, 3, 4, 5, 6. Этап строительства 1. Многоквартирный жилой дом Литер 1 корпус 3, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. о. г. Ставрополь, город Ставрополь, ул. Доваторцев, з/у 179г, кадастровый номер земельного участка 26:12:012401:2787, площадь земельного участка 31 663 кв. м., и обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) многоквартирный дом (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену за Объект долевого строительства в части одной **_____комнатной квартиры № ()** в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее – Объект долевого строительства) и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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 Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

Местоположение Квартиры на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Описание Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Вид	Здание
Назначение	Многоэтажный жилой дом (Литер 1 корпус 3)
Этажность	9, 14
Площадь жилого здания (кв. м.)	12 659,8
Номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд (блок-секция)	
Площадь Квартиры согласно проекту, с учетом лоджии (кв. м.)	

Площадь Квартиры согласно проекту, с учетом лоджии (с понижающим коэффициентом) (кв. м.)		
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета лоджии (кв. м.)		
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) ($м^2$)		
Количество комнат:		
- гостиная (кв. м.)		
- спальня (кв. м.)		
помещения вспомогательного использования		
- кухня (кв. м.)		
- ванная (кв. м.)		
- санузел (кв. м.)		
- прихожая (кв. м.)		
Материал наружных стен	Наружные стены жилого дома трехслойные толщиной 530 мм.	
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия монолитные железобетонные толщиной 200 мм, 180 мм.	
Класс энергоэффективности		А+
Сейсмостойкость		7 баллов

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства может оказывать организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства регистрацию настоящего Договора. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить проектирование и строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **I квартал 2030 года.**

2.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется в течение 1 (одного) месяца передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по вводу Объекта в эксплуатацию и по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства

2.4. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, на строительство Объекта и иные цели, предусмотренные действующим законодательством.

2.5. Застройщик передает Объект долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, в полном соответствии проектной документации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАНОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1 Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором. В случае получения соответствующего сообщения от Застройщика, Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

3.2. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, одностороннему акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте.

3.3. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

3.4. В течение семи календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Участник долевого строительства обязан подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан не производить в Объекте долевого строительства и в самом Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и перенос отопления – 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 Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

3.6. Участник долевого строительства может уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с согласия Застройщика после оплаты цены по настоящему Договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить новому Участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты цены настоящего Договора.

3.7. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги).

3.8. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, данные документа, удостоверяющего

личность, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номера контактных и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

_____

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена договора составляет_____ **(_____) рублей.** Цена договора определена в соответствии с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Цена договора не является твердой и подлежит изменению в случаях, указанных в п. 4.2. настоящего Договора.

4.2. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в следующих случаях:

4.2.1. Изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства. В данном случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.2.2. Изменения порядка расчетов, а именно привлечение кредитных денежных средств по настоящему Договору за Объект долевого строительства.

4.3. Уплата цены за Объект долевого строительства Участником долевого строительства в размере _____ **(_____) рублей** осуществляется участником долевого строительства за счет собственных средств в течение пяти дней после государственной регистрации настоящего договора путем внесения Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество) (Соглашение № 3078 от «13» апреля 2022 года), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19 эл.почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8(800)5555550) (далее по тексту - «Эскроу-

агент»/«Акцептант»), с момента государственной регистрации настоящего Договора на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 20 «ЮгСтройИнвест», юридический адрес: 355028, Российская Федерация, г. Ставрополь, ул. Павла Буравцева, д. 42, к. 1, пом. 12, ОГРН 1162651079381ИНН 2635224470; КПП 263501001)

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

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.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и раскрытия счетов эскроу по объекту, платеж производится по следующим реквизитам Застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-20 «ЮгСтройИнвест»
Юридический адрес: 355028, Российская Федерация, г. Ставрополь, ул. Павла Буравцева, д. 42, к. 1, пом. 12, тел.: (8652) 550-400; ОГРН 1162651079381
ИНН 2635224470; КПП 263501001
р/сч. **40702810960710000825** ОТДЕЛЕНИЕ № 5230 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ
г. Ставрополь; к/сч 30101810907020000615 БИК 040702615.

4.4. В цену настоящего Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта, затраты, связанные с созданием Объекта и отнесенные действующим законодательством к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.5. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору производится исходя из уточненной общей площади передаваемого Объекта долевого строительства, в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером.

4.6. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства указать сумму задолженности Участника долевого строительства.

Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей площади, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 7 (Семи) календарных дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.5., 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере ____ **(_____) рублей.** стоимости одного квадратного метра фактической площади лоджии (балкона) в размере ____ **(_____) рублей.**

4.8. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п. 4.2. Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

4.9. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, 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 Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

5.2. В случае если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после сообщения Участника долевого строительства.

5.3. В срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязанности, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства.

5.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить

Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения сообщения о завершении строительства Объекта до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, условиям настоящего Договора, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

Гарантийный срок на отопительное оборудование, оконные и дверные конструкции, остекление, фурнитуру оконных и дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками установленными заводами изготовителями.

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

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 1статьи 9 Федерального закона от

30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных частью 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. Застройщик в случае расторжения договора, предусмотренном п. 7.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора, предусмотренном п. 7.2. настоящего Договора, в течение 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 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.

7.4. Основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора являются: просрочка Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

7.5. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. настоящего Договора, застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

7.6. В случае нарушения застройщиком предусмотренных договором срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня

возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 7.1. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% (Десять процентов) от цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

8.3. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от цены настоящего Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия как природного, так и техногенного характера, военные действия любого характера, блокады, террористические акты, иные обстоятельства, независящие от воли сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2 В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд, предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

10.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства Объекта возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Объекта долевого строительства, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер Объекта долевого строительства, согласно данным кадастрового инженера, а также срок завершения строительства дома.

10.2.1. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определённых в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Объекта, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качеству Объекта и его технических характеристик.

10.3. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Объекта, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10.4. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС - сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС – сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

- СМС-сообщения, направленные на сообщение о регистрации и об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания об необходимости его оплаты, так и после очередного платежа, если он вовремя не был оплачен.
- СМС-сообщения информационного характера;
- СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых условиях, акциях, мероприятиях и т.п.;

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

10.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.6. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

10.7. Сообщения со стороны Застройщика считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, направления посредством смс-оповещения и электронной почте, и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

10.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Все изменения и дополнения подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента государственной регистрации.

10.9. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении настоящего Договора. После подписания настоящего 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 настоящего Договора.

10.10. 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение 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 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 прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из 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, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не

требуется. Участник долевого строительства 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 настоящего Договора, не возникает. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. 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 настоящем Договоре. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения данного пункта Договора распространяются на нового Участника долевого строительства.

10.11. Настоящий Договор составлен в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, нет запрета на регистрационные действия, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а так же отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-20 «ЮгСтройИнвест»

Юридический адрес: 355028, Российская Федерация, г. Ставрополь, ул. Павла Буравцева, д. 42, к. 1, пом. 12, тел.: (8652) 550-400; ОГРН 1162651079381

ИНН 2635224470; КПП 263501001

р/сч. **40702810960710000825** ОТДЕЛЕНИЕ № 5230 ПАО СБЕРБАНКА РОССИИ

г. Ставрополь; к/сч 30101810907020000615 БИК 040702615

_____/ /

(по доверенности)

11.2. Участник долевого строительства:

_____

(Фамилия Имя Отчество полностью, подпись)

исп.:

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве №

План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Объект долевого строительства:
Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, з/у 179г
Литер 1 корпус 3
квартира №, этаж, подъезд
Примечание: границы Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, выделяются цветом.

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
ООО «СЗ-20 «ЮСИ» _____ /_____ (По доверенности)	_____ _____ _____ (Фамилия Имя Отчество полностью, подпись)