



Академический 2

Жилой комплекс

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

«__» _____ 20__ г. № _____

г. Ставрополь, ул. Ленина, 480б в квартале 551

Застройщик: ООО «ЮСК-26»

Участник долевого строительства: _____

Российская Федерация
Ставропольский край
город Ставрополь

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____

г. Ставрополь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания-26», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Подгорного Евгения Викторовича, 12 октября 1969 года рождения, место рождения: с. Таежный Мильковского района Камчатская область, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 07 14 967123, выдан Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в Октябрьском районе г. Ставрополя 06 декабря 2014 года, код подразделения 260-035, зарегистрирован по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица М.Морозова, дом 38, квартира 44, СНИЛС 003-061-903 85, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(ка) _____,
«__» _____ 19__ года рождения, гражданство: _____, место рождения: _____,
пол: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____,
паспорт _____ выдан _____ «__» _____ года,
код подразделения _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – договор) о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Застройщик – хозяйственное общество, которое имеет в собственности земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, возмещающее затраты Застройщика на строительство (создание) Многоквартирного дома, с целью получения права собственности на Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома, и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Многоквартирный дом – многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Ленина, 480б в г. Ставрополе, строящийся (создаваемый) на основании: разрешения на строительство № 26-309000-426с-2018 от 29.06.2018 г., выданного комитетом градостроительства администрации города Ставрополя; приказа комитета градостроительства администрации города Ставрополя от 28.11.2018 № 95-оду «О внесении изменений в разрешение на строительство»; заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, утвержденного распоряжением управления Ставропольского края по строительному и жилищному надзору от 17.01.2019 г. № 04-р, на земельном участке площадью 4499 кв. м с кадастровым номером 26:12:010402:3156, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, квартал 551, улица Ленина, 480б, находящемся в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 06.06.2018 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 26:12:010402:3156-26/001/2018-3 от 09.06.2018 г., что подтверждается: выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.06.2018 г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю; постановлением администрации города Ставрополя от 18.06.2018 № 1181 «О присвоении земельному участку адреса: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 551, ул. Ленина, 480б»; кадастровой выпиской о земельном участке от 28.06.2018 г. № 26/ИСХ/18-447316, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	здание
Назначение объекта	жилое
Адрес объекта	Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, квартал 551, улица Ленина, 480б
Минимальное количество этажей в объекте	1
Максимальное количество этажей в объекте	13
Общая площадь объекта	17544,9 кв. м
Материал наружных стен и каркаса объекта	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (газосиликатных блоков)
Материал перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	7 баллов

Объект долевого строительства – нежилое помещение, указанное и описанное в разделе 2 настоящего договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в собственность после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь нежилого помещения, указанная в проектно-сметной документации.

Площадь Объекта долевого строительства – площадь нежилого помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения.

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены одного квадратного метра площади нежилого помещения и соответствующей площади Объекта долевого строительства.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства – документ, содержащий информацию об Объекте долевого строительства, подтверждающий факт передачи Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства по настоящему договору, зарегистрированному в установленном порядке, в течение 6 (Шести) месяцев со дня после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Проектная декларация – официальный документ, содержащий информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома, и удостоверяющий факты, влекущие за собой юридические последствия для Застройщика. Проектная декларация подписана с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации и размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.наш.дом.рф и на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.yzk26.ru.

Уполномоченный банк – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 года № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве», который

размещен на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.cbr.ru/credit/.

СНиП – строительные нормы и правила.

Правовое регулирование – настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию на долевой основе строительства (создания) объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, указанного в разделе 1 настоящего договора, обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность соответствующий Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома, с основными характеристиками, указанными в пункте 2.2 настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение объекта долевого строительства	нежилое помещение	
Вид объекта долевого строительства	помещение	
Номер объекта долевого строительства		
Блок секция/Подъезд		
Этаж		
Площадь, кв. м		
Количество частей объекта долевого строительства		
Площадь частей объекта долевого строительства, кв. м		

2.3. Указанный в пункте 2.2 договора номер Объекта долевого строительства является предварительным и может быть изменен. Фактический номер Объекта долевого строительства Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном договором, на основании сведений, полученных по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером). Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (схематичное расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения, примерная расстановки сантехники и электрического оборудования) указан на плане _____ этажа создаваемого объекта недвижимого имущества, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к договору), в техническом состоянии согласно условиям, утвержденным Сторонами при подписании договора (Приложение № 1 к договору).

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства вправе оказывать организационное содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства за счет дополнительных средств Участника долевого строительства. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, оказывающих услуги по подготовке пакета документов и их представлению на государственную регистрацию.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства, свободный от прав и притязаний третьих лиц.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – цена договора) составляет _____ (_____) рублей ___ копеек, из расчета цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства, равной _____ (_____) рублей ___ копеек.

3.2. Цена договора определена в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ и может быть изменена по соглашению Сторон после заключения настоящего договора в случае изменения площади Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером).

3.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства после проведения государственной регистрации настоящего договора в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, по банковским реквизитам, указанным в разделе 12 настоящего договора, в следующие сроки и размере:

Порядковый номер платежа	Срок оплаты, не позднее	Сумма платежа, в рублях
Первый платеж	в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора	
Второй платеж	« » 20 г.	
Третий платеж	« » 20 г.	

3.4. Все денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства, являются средствами целевого финансирования, за исключением стоимости услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – вознаграждение) в размере 5 (Пяти) процентов от цены договора, предусмотренной пунктом 3.1 договора. Застройщик самостоятельно удерживает причитающееся ему вознаграждение в сумме _____ (_____) рублей ___ копеек из всех платежей Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.3 договора, путем удержания 5 (Пяти) процентов от общей суммы платежа. Все денежные средства аккумулируются на расчетном счете Застройщика, открытом в уполномоченном банке, и могут использоваться Застройщиком только в целях, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.5. Кроме финансирования Объекта долевого строительства за счет денежных средств Участника долевого строительства финансируется строительство (создание) Многоквартирного дома, доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства, доли в общих сетях водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения, газоснабжения, вентиляции, лифтов, благоустройства и прочих коммуникациях и системах. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

3.6. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему договору производится исходя из уточненной площади Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства, определяемой по результатам технической инвентаризации.

3.7. Если площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства увеличится по результатам технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м по сравнению с указанной в пункте 2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.8. Если площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства уменьшится по результатам технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м по сравнению с указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в течение 30 (Тридцати) дней со дня проведения государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору, подписываемому обеими Сторонами.

3.9. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 3.7, 3.8 настоящего договора, производятся исходя из цены одного квадратного метра площади Объекта

долевого строительства, определенной Сторонами в пункте 3.1 настоящего договора.

3.10. В случае увеличения или уменьшения площади Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства по результатам технической инвентаризации менее чем на 1 (Один) кв. м или ровно на 1 (Один) кв. м дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 3.7, 3.8 настоящего договора, между Сторонами не проводятся.

3.11. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной пунктом 3.7 настоящего договора, Застройщик имеет право не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства указанной обязанности.

3.12. Изменение цены договора, предусмотренной пунктом 3.1 договора, и изменение площади Объекта долевого строительства в большую или меньшую сторону, предусмотренные пунктами 3.7, 3.8 настоящего договора, отражаются в дополнительном соглашении к настоящему договору, подписываемом обеими Сторонами, которое подлежит государственной регистрации.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками организации строительства, и в установленный пунктом 5.1 договора срок и порядке получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.2. Обеспечить при строительстве (создании) Многоквартирного дома выполнение обязанностей Застройщика, для этого в период строительства в отношениях с третьими лицами выступает как от своего имени, так и от имени Участника долевого строительства.

4.1.3. Осуществить вложение средств целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, в строительство (создание) Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, а также на погашение кредитов, займов, процентов по таким внешним заимствованиям, денежные средства по которым направляются Застройщиком на оплату строительно-монтажных работ и материалов, необходимых для возведения Многоквартирного дома.

4.1.4. Обеспечить производство работ в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами, СНиП, при необходимости вносить в них в установленном порядке необходимые изменения и дополнения, вызванные ходом строительства (создания) Многоквартирного дома.

4.1.5. Обеспечить своими силами выполнение функций заказчика строительства (создания) Многоквартирного дома.

4.1.6. Обеспечить привлеченными силами выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с проектом, в объеме, достаточном для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленный пунктом 5.2 настоящего договора срок, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору.

4.1.8. Предоставить Участнику долевого строительства и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю документы, необходимые для регистрации настоящего договора и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, за исключением документов технической инвентаризации.

4.1.9. Заключение договора на оказание услуг по управлению Многоквартирным домом с управляющей организацией, на условиях, определенных по собственному усмотрению в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не позднее чем через 5 (Пять) дней со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Осуществить финансирование строительства (создания) Объекта долевого строительства в размере и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего договора.

4.2.2. В случае невозможности осуществления финансирования, не позднее чем за 10 (Десять) дней до наступления срока очередного платежа информировать об этом Застройщика.

- 4.2.3. Предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).
- 4.2.4. Подписывать все документы, необходимые для регистрации настоящего договора и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.2.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.2.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных договором, при получении соответствующего уведомления Застройщика прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.
- 4.2.7. В сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором, принять у Застройщика Объект долевого строительства.
- 4.2.8. Нести расходы по оплате всех коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с разногласиями, а также расходы, связанные с содержанием Многоквартирного дома и общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту оборудования, обеспечивающего эксплуатацию Многоквартирного дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади Многоквартирного дома на расчетный счет эксплуатирующей организации, принявшей Многоквартирный дом на баланс или во временное управление.
- 4.2.9. Не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме какие-либо работы без письменного согласования с Застройщиком до оформления права собственности на Объект долевого строительства. При выполнении в Объекте долевого строительства работ с использованием материалов и оборудования Участника долевого строительства, последний несет ответственность за их соответствие проекту, государственным стандартам и техническим условиям и несет риск убытков, связанных с их ненадлежащим качеством, несоответствием строительным спецификациям и государственным стандартам.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома в III квартале 2020 года и получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в III квартале 2020 года. В случае внесения изменений в проектную документацию, срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть продлен по соглашению Сторон. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном статьями 452 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 5.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится в течение 6 (Шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 30 марта 2021 года при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 5.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика явиться для принятия Объекта долевого строительства и последующего подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого

строительства, необходимого для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением нарушений требований к качеству передаваемого Объекта долевого строительства) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором, для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства оформляется актом приема-передачи, подписываемым обеими Сторонами, в котором указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без осмотра и проверки, лишается права ссылаться на недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, которые могли быть выявлены при его осмотре.

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) и передается Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны установили, что разумный срок для устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства составляет не более 30 (Тридцати) дней с момента заявления требований об устранении недостатков. Требования о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков Участник долевого строительства заявлять не вправе. В этом случае Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до безвозмездного устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства.

5.7. Стороны договариваются о том, что обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по правилам статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей по финансированию Объекта долевого строительства либо уплате неустойки, предусмотренной пунктом 8.3 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятие Участником долевого строительства осуществляется в течение 3 (трех) дней со дня погашения Участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора и уплате неустойки за просрочку исполнения обязательства по оплате.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик устанавливает на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок эксплуатации 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и несет в пределах указанного срока ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные Участником долевого строительства.

6.2. Застройщик устанавливает на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок эксплуатации 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством переданного Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты)

выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

6.4. 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.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, а после его передачи – Участник долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства вправе производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций и электрики, установка дополнительных секций батарей, перенос системы отопления, устройство труб и дополнительных батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания кондиционера, сплит-системы, спутникового телевидения и других устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.п.) только после оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства при условии обязательного предварительного согласования таких работ с проектной организацией, эксплуатирующей управляющей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами власти и управления. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, а Участник долевого строительства самостоятельно несет связанные с этим негативные последствия и риски.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок площадью 4499 кв. м с кадастровым 26:12:010402:3156, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, квартал 551, улица Ленина, 4806, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании правоустанавливающих документов, указанных в разделе 1 настоящего договора, и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями.

7.3. 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, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения обязательства по оплате.

8.4. Застройщик вправе самостоятельно определить последствия нарушения Участником долевого строительства обязанности по оплате, в том числе воспользоваться правом на односторонний отказ от исполнения договора, предусмотренным пунктом 10.2 настоящего договора.

8.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. При этом не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства, если срок строительства (создания) Многоквартирного дома был продлен на период действия неблагоприятных погодных условия, к которым относятся: ветер свыше 10 метров в секунду, дождь, температура воздуха ниже 0 градусов по Цельсию, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории).

8.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору, если неисполнение явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, наводнение, пожар, землетрясение, аварии, массовые беспорядки, военные действия любого характера. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) в течение 5 (Пяти) дней с момента наступления таких обстоятельств о наступлении, предполагаемом сроке действия или прекращении действия указанных обстоятельств. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия, вызванные этими обстоятельствами, но не более 3 (Трех) месяцев. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 3 (Трех) месяцев, Стороны договариваются о порядке исполнения своих обязательств или расторжении настоящего договора.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Изменение и расторжение настоящего договора возможны только по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено законом или настоящим договором, признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе во внесудебном порядке расторгнуть договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования почтовой связью 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 неисполнении

Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 (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, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора, предусмотренных частью 1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе во внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор.

10.4. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.5. В случае расторжения договора Участником долевого строительства во внесудебном порядке по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора, а в случае расторжения договора Участником долевого строительства в судебном порядке по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора почтовой связью заказным письмом с описью вложения.

10.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Участник долевого строительства, выступивший инициатором расторжения договора во внесудебном порядке по соглашению Сторон в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договора Застройщиком, выплачивает Застройщику вознаграждение, указанное в пункте 3.4 договора, в размере 5 (Пяти) процентов от цены договора. В случае расторжения договора по соглашению Сторон до передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им денежные средства в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения договора, за исключением (вычетом) вознаграждения Застройщика в размере 5 (Пяти) процентов от цены договора, а также фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходов по оплате государственных пошлин. Перечень понесенных Застройщиком расходов и размер удержания определяются Сторонами в соглашении о расторжении договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. С момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства может уступить (передать) свои права и обязанности по договору третьим лицам после обязательного предварительного согласования и уведомления Застройщика в письменном виде, при условии полной уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового

Участника долевого строительства. В случае не согласования и (или) не уведомления Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам Участник долевого строительства несет ответственность за все негативные последствия. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом. Договор уступки права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации.

11.2. 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.

11.3. В целях заключения настоящего договора, проведения его государственной регистрации и надлежащего исполнения договорных обязательств подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику, выступающему оператором персональных данных, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, а именно на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Перечень персональных данных, на обработку которых Участник долевого строительства дает согласие: фамилия, имя, отчество; гражданство; пол; дата и место рождения; паспортные данные; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номер контактного(ых) телефона(ов) (домашний, мобильный); семейное положение, сведения о составе семьи, о заключении брака; СНИЛС; ИНН.

Настоящие согласие на обработку персональных данных действует со дня подписания настоящего договора и дано без ограничения срока действия до достижения цели обработки. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства не ранее прекращения действия настоящего договора путем направления письменного уведомления Застройщику. Согласие будет считаться отозванным с момента получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

Передача персональных данных третьим лицам осуществляется с согласия субъекта персональных данных на обработку персональных данных в рамках договоров об информационном взаимодействии, заключаемых Застройщиком.

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

11.4. Переписка между Сторонами осуществляется путем обмена заказными письмами. Сообщения направляются по адресам, указанным в договоре. Датой соответствующего уведомления считается день получения уведомления другой Стороной либо отказа от его получения, если иное не предусмотрено настоящим договором.

11.5. Обо всех изменениях в платежных реквизитах и почтовых адресах Стороны обязаны немедленно уведомлять друг друга в письменном виде. В случае не уведомления Сторона несет риски, связанные с неисполнением данной обязанности. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, считаются надлежащим исполнением обязательств. Сторона, отсутствующая по указанному ей для уведомлений адресу, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

11.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение 1 (Одного) месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

11.7. При подписании договора Стороны исходили из того, что в процессе строительства (создания) Многоквартирного дома могут быть внесены изменения в проектную документацию, которые могут повлечь за собой изменение Объекта долевого строительства, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП.

11.8. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении договора. 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. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

11.10. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, а третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю. Договор может быть составлен в электронном виде и подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Южная строительная компания-26», ОГРН 1152651004373, ИНН 2634091788, КПП 263401001, юридический и почтовый адрес: 355004, Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Мира, 278д, р/с 40702810008000004920 в Ставропольском ф-ле ПАО «Промсвязьбанк» г. Ставрополь, к/с 30101810500000000773, БИК 040702773, тел. 8 (8652) 944-221, 946-746, 955-444, адрес электронной почты: ysk777@mail.ru, адрес официального сайта: www.ysk26.ru.

Участник долевого строительства: _____,
«__» _____ 19__ года рождения, гражданство: _____, место рождения: _____,
пол: _____, адрес места регистрации: _____,
адрес фактического места жительства (почтовый адрес): _____,
паспорт _____ выдан _____ «__» _____ года, код подразделения _____,
СНИЛС _____, контактный телефон(ы): _____, адрес электронной почты:
_____.

Застройщик:
Генеральный директор
_____/Е.В. Подгорный/

Участник долевого строительства:
_____/_____/_____

м.п.

г. Ставрополь

«___» _____ 20__ г.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства № ___, расположенный на ___ этаже ___ подъезда ___ блок-секции многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Ленина, 480б в г. Ставрополе в следующем состоянии:

1. Отделочные работы:

- цементно-песчаная стяжка полов;
- штукатурка и шпаклевка потолка, чистовая отделка в Объекте долевого строительства не осуществляются.

2. Заполнение проемов:

- установка входных дверей из алюминиевого профиля;
- оконное заполнение – установка металлопластиковых стеклопакетов с открывающейся поворотной створкой и подоконников;
- межкомнатные двери не устанавливаются.

3. Сантехнические работы:

- теплоснабжение и горячее водоснабжение Объекта долевого строительства осуществляется от теплообменников, установленных в тепловых пунктах, согласно проекту;
- разводка систем отопления металлопластиковыми трубами;
- установка алюминиевых секционных радиаторов отопления;
- установка счетчика холодной воды, согласно проекту;
- установка счетчика горячей воды, согласно проекту;
- установка теплосчетчика, согласно проекту;
- установка самотечной бытовой канализации из полиэтиленовых труб (или аналог) в санузлах, согласно проекту;
- разводка систем водопровода в санузлах не осуществляется;
- сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются.

4. Электромонтажные работы:

- установка счетчика потребления электроэнергии, согласно проекту;
- установка распределительного щита в месте ввода кабельной линии;
- проводка не выполняется;
- розетки и выключатели не устанавливаются.

5. Ввод кабеля оптоволоконной связи с возможностью подключения проводной телефонной связи, проводного радиовещания, проводного телевизионного вещания, передачи данных и доступа в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет», согласно проекту, без оконечных устройств.

Застройщик:

Генеральный директор

_____/Е.В. Подгорный/

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

**Приложение № 2 к договору участия в долевом
строительстве № ___ от «___» _____ 20__ г.**

г. Ставрополь

«___» _____ 20__ г.

Местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, на плане _____ этажа создаваемого объекта недвижимого имущества: многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Ленина, 480б в г. Ставрополе:

Застройщик:

Генеральный директор

_____ /Е.В. Подгорный/

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ /_____ /