

КМ-1



ДОГОВОР

*ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ №
ПО АДРЕСУ:
г. СТАВРОПОЛЬ, ул. Гражданская, 1/1*

ДОЛЖИК:

г. Ставрополь 2021 год

Понятия и термины, используемые в договоре долевого участия в строительстве.

Застройщик – уполномоченная на выполнение строительно-монтажных работ строительная организация (юридическое лицо), осуществляющая полный комплекс работ по организации строительства и в последующем передачи объектов недвижимости в собственность дольщику;

Дольщик – физическое или юридическое лицо направляющее денежные средства на строительство, преследующее цель получения объекта недвижимости;

Объект договора – жилое (квартира), нежилое помещение или машино-место, описанное в предмете договора, подлежащее, по окончании строительства, передаче в собственность дольщику;

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная собственниками жилых и нежилых помещений в целях эксплуатации и управления единого комплекса объектов недвижимости;

Управляющая компания – коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению комплексом объектов недвижимости;

СНиП – строительные нормы и правила;

Проектная площадь – площадь объекта недвижимости указанная в проектно-сметной документации, определяемая как сумма площадей его помещений с учетом площади лоджии, веранды, балкона или террасы.

Общая площадь объекта – общая площадь помещений, определяемая как сумма площадей его помещений без учета площади лоджии, веранды, балкона и террасы;

Площадь балкона/лоджии – площадь балкона/лоджии, определяемая с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти;

Акт окончательных взаиморасчетов – двусторонний акт, составленный сторонами настоящего договора после обмеров объекта кадастровым инженером, в целях определения окончательной стоимости договора и сумм расчетов между сторонами, который подписывается сторонами в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика;

Акт приема передачи недвижимости по техническому состоянию – акт, подписываемый сторонами договора до ввода объекта в эксплуатацию в течение 30 (Тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, составляемый сторонами в целях определения соответствия качества и полной строительной готовности объекта договора, являющийся основанием для проведения окончательных взаиморасчетов по договору в случае досрочного ввода его в эксплуатацию;

Акт приема передачи недвижимости в собственность – документ, подтверждающий факт исполнения сторонами условий настоящего договора, подписываемый сторонами в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объект в эксплуатацию;

Статья 1. Правовое обоснование и общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства (Дольщиков) по договорам долевого участия в строительстве подтверждаются следующими документами:

– Земельный участок с кадастровым номером 26:12:022405:943, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, 1/1, предоставлен под многоэтажную жилую застройку (высотную застройку) (2.6), хранения автотранспорта (2.7.1), площадью 12702,00 м², принадлежит ООО «Специализированный застройщик Эвилин КМ-1» на праве собственности на основании Акта приема-передачи имущества, вносимого участником ООО в качестве вклада в уставный капитал ООО «Специализированный застройщик Эвилин КМ-1» от 11.11.2020 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК 27.11.2020 г. №26:12:022405:943-26/092/2020-3.

– Разрешение на строительство № 26-309000-6с-2021 от 11.02.2021 года многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянками по ул. Гражданская, 1/1 в г. Ставрополе;

– Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 00067 от 22.01.2021 года о наличии у ООО «Специализированный застройщик Эвилин КМ-1» права осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства;

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 21-р от 26 марта 2021 года.

1.3. Проектная декларация и иная информация, предусмотренная законодательством Российской Федерации размещена в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эвилин КМ-1»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице заместителя генерального директора ООО «УК «Эвилин» Утвенко Романа Александровича, действующего на основании договора об управлении от 30 октября 2020 года и доверенности № 26/42-н/26-2019-5-833 от 02 апреля 2019 года, удостоверенной Мишиной А.А., временно исполняющей обязанности нотариуса Карабаева С.Ю. по Ставропольскому городскому нотариальному округу СК РФ, с одной стороны, с одной стороны, и **Гражданин(ка) РФ _____**, именуемый (ая) в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора - "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Дольщик направляет собственные денежные средства на проектирование и строительство **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянками** (Далее Дом), в порядке долевого участия, с последующей передачей ему **___-комн. квартиры** под номером **___**, проектной площадью **___** со следующими характеристиками: общая площадь **___** кв.м., площадь комнаты **___** кв.м., площадь кухни **___** кв.м., площадь санузла **___** кв.м., площадь прихожей **___** кв.м., и площадь лоджии **___** кв.м.), расположенной на **___** этаже многоквартирного дома (площадь дома - 55286,2 кв.м., этажность дома - 23), находящейся по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, 1/1 (согласно Приложения №1 и Приложения №2, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора). Указанный адрес является строительным адресом, по окончании строительства квартире будет присвоен почтовый адрес. Характеристики квартиры, указанные в настоящем договоре являются проектными. Квартира подлежит передаче без внутренней отделки с выполненными в ней работами, описанными в п.7.2. ст.7 настоящего Договора. Конструктивная схема представляет собой здание с монолитными железобетонными стенами, перекрытия монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость 7 баллов. Застройщик обязуется:

- обеспечить проектирование и строительство Дома, выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков, всех работ по строительству Дома в полном объеме, и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, 1/1, включая все работы, предусмотренные документами по строительству (в том числе изменениями к проекту), а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его ввода в эксплуатацию, в установленном законодательством порядке;

- при полной строительной готовности Дома ввести в эксплуатацию (причем под вводом дома в эксплуатацию понимается подписание разрешения о вводе дома в эксплуатацию) не позднее 4 квартала 2023 года и передать Дольщику квартиру в течение 30 (Тридцати) календарных дней, при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по договору, путем подписания акта приема-передачи квартиры в собственность.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В процессе строительства общая площадь и нумерация квартиры могут быть скорректированы дополнительно.

2.2. Настоящим Дольщик обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, вступить в члены Товарищества собственников жилья или заключить договор с управляющей организацией, которое будет зарегистрировано на базе Дома как единого имущественного комплекса.

2.3. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на квартиру будет оформляться силами Дольщика за счет собственных

средств, при условии передачи Застройщиком всех необходимых документов по квартире. Стороны могут определить отдельным договором условия оформления права собственности на квартиру силами Застройщика с привлечением средств Дольщика. При этом, Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

2.5. Дольщик не вправе производить перепланировку квартиры до ввода дома в эксплуатацию. После ввода дома в эксплуатацию, собственник квартиры обязан за свой счет получить письменное согласие проектной организации, эксплуатирующей организации, государственных, муниципальных и иных уполномоченных органов на проведение перепланировки. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Дольщик самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

2.6. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на квартиру не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

Статья 3. Стоимость Договора

3.1. На момент подписания настоящего Договора цена квартиры, указанной в п.2.1 настоящего Договора составляет _____ рублей.

Данная цена определена в соответствии с проектной площадью квартиры и 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», а также норм действующего законодательства РФ, с учетом понижающих коэффициентов равных 0,3/0,5 для площади балконов/лоджий.

Цена Договора может быть изменена после его заключения только по соглашению сторон.

3.2. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, а также не включены расходы по банковским тарифам. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Дольщика на квартиру могут быть оказаны на основании отдельного договора.

Статья 4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Дольщика путем перечисления их на счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме.

4.1.1. Денежные средства вносятся Дольщиком в следующем порядке, размерах и сроках:
- Первый платеж в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления в Банк ВТБ (ПАО) настоящего зарегистрированного Договора. Номинальный счет Дольщик открывает в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Дольщик.

- Второй платеж в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок до _____ года.

4.1.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество) (Соглашение о взаимодействии по счетам эскроу №1844 от 29 марта 2021 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, адрес электронной почты Банка (Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон Банка (900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских) (далее по тексту – «Эскроу-агент»/«Акцептант»), на следующих условиях:

Депонируемая сумма: _____ рублей. Срок условного депонирования – до «30» июня 2024 года.

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

После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов: Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней, 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.

4.2. Днем исполнения платежа признается день внесения денежных средств на счет эскроу.

4.3. После окончания строительства Дома, на основании обмеров объекта кадастрового инженера, стороны произведут уточнение площади квартиры, передаваемой Дольщику, и окончательные взаиморасчеты, путем подписания акта проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней после получения уведомления от Застройщика.

4.4. В случае увеличения общей площади квартиры после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Дольщик вносит разницу, исчисленную следующим образом _____ руб., умноженные на разницу в площади. В случае увеличения площади балкона/лоджии - Дольщик вносит разницу, с учетом коэффициента 0,3/0,5 соответственно.

В случае уменьшения общей площади квартиры после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Застройщик возвращает разницу, исчисленную следующим образом _____ руб., умноженные на разницу площади. В случае уменьшения площади балкона/лоджии - Застройщик возвращает разницу, с учетом коэффициента 0,3/0,5 соответственно.

4.5. В случае досрочной сдачи квартиры Дольщик обязан произвести взаиморасчеты с Застройщиком в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом, в случае несоответствия сроков последнего платежа, предусмотренного графиком платежей, п.4.1. настоящего договора, фактическому наступлению события связанного с досрочным вводом объекта в эксплуатацию и окончательного взаиморасчета, Дольщик признает, что последние платежи должны быть внесены Дольщиком досрочно, а именно в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. Направлять денежные средства, полученные от Дольщика на цели, предусмотренные действующим законодательством. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи.

5.3. Обеспечить сохранность квартиры и ее комплектации до подписания акта приема-передачи квартиры Дольщику.

5.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые действия для осуществления проектирования, внесения изменений в проектную документацию и строительства, сделки с третьими лицами, в том числе в части применения строительных материалов без ущерба к качеству работ, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.5. Застройщик сохраняет за собой право использования в своих целях строящуюся квартиру по настоящему договору, до передачи ее по акту технического состояния объекта недвижимости Дольщику. После передачи Дольщику квартиры по акту Застройщик не несет ответственность за сохранность оборудования и имущества, находящегося в квартире.

5.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на квартиру по основным конструктивным элементам - пять лет с момента передачи ее Дольщику и подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику квартиры составляет три года.

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

5.7. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

5.8. Обязательства Застройщика по предмету настоящего договора считаются исполненными в полном объеме с момента подписания акта приема-передачи квартиры в собственность и получения разрешения о вводе объекта в эксплуатацию. Весь финансовый результат по настоящему договору остается у Застройщика.

5.9. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях регистрации права собственности на объект недвижимости, Застройщик обязан передать Дольщику следующий комплект документов:

– Акт приема-передачи недвижимости в собственность – 2 экземпляра.

5.10. Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Дольщику квартиру в более ранний срок, но не ранее, чем дом будет введен в эксплуатацию.

5.11. В случае уклонения Дольщиком от принятия сданного объекта долевого строительства и проведением взаиморасчетов с Застройщиком, согласно п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик вправе удержать 10% от стоимости договора в виде штрафа.

5.12. Застройщик обязан выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Дома. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

5.13. Застройщик вправе:

5.13.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного абзацем три п. 2.1. настоящего договора (срок предполагаемой передачи квартиры Дольщику) – составить односторонний документ о передаче квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

– при уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный абзацем три п. 2.1. настоящего договора срок или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Дольщика от принятия квартиры понимается не подписание по любым причинам Акта приема – передачи недвижимости или акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

– при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Дома и о готовности квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу).

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

Статья 6. Права и обязанности Дольщика

6.1. Дольщик обязуется производить выплаты в размерах, в сроки и порядке, установленных пунктами 3.1, 4.1 настоящего Договора.

6.2. Дольщик вправе ознакомиться с проектной декларацией в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевого участию в строительстве Дома иных Дольщиков, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

6.4. Дольщик не вправе проводить изменение фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на квартиру.

6.5. Любое изменение планировки квартиры (перепланировка), в процессе строительства, Дольщик вправе производить только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.6. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами

передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика до государственной регистрации договора переуступки прав.

6.7. Дольщик обязан предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости. Так же Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

6.8. Дольщик после получения права собственности на квартиру вступает в члены Товарищества собственников жилья/заключает с управляющей организацией договор на работы и услуги по эксплуатации жилого Дома.

6.9. Дольщик обязан в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней после получения от Застройщика письменного уведомления о вводе Дома в эксплуатацию произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять квартиру.

В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной в первом абзаце настоящего пункта, Застройщик вправе осуществить право, предусмотренное п. 5.13 настоящего Договора.

6.10. Дольщик несет полностью расходы, связанные с регистрацией права собственности на приобретенную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

6.11. С момента передачи Дома, в котором расположена указанная в п. 2.1 настоящего Договора квартира, в управление эксплуатирующей организации (или с момента подписания акта приема-передачи Квартиры Дольщиком, в том числе с разногласиями), обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок, обязуется осуществлять оплату расходов техническому обслуживанию Дома, эксплуатационные и коммунальные услуги на расчетный счет эксплуатирующей организации, принявшей Дом на баланс или во временное управление.

6.12. С момента подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, Дольщик несет все риски.

6.13. Дольщик не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

Статья 7. Качество Квартиры. Гарантия качества

7.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, СНИПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны настоящего договора, могут дополнительно определить параметры качества квартиры с более высоким уровнем отделочных работ, которые будут выражены в приложении к настоящему договору или подписанием дополнительного соглашения.

Застройщик берет на себя обязательства в части выполнения следующих отделочных работ в квартире:

Общая строительная готовность дома, согласно проекта;

Общестроительные работы:

Основные несущие конструкции монолитные железобетонные стены с заполнением наружных стен из мелкоштучных материалов.

Утепление наружных стен предусмотрено с учетом требований СНиП и теплотехнического расчета.

Кровля плоская, согласно проекта.

Отделочные работы:

– цементно-песчаная стяжка полов;

– штукатурка гипсовыми смесями стен, кроме гипсовых перегородок, помещений санузлов и ванной;

– устройство межкомнатных перегородок из мелкоштучных материалов.

Балконы, лоджии:

– устройство ограждения, согласно проектной документации;

– остекление балконов в соответствии с проектом;

– установка оконного и дверного блоков, выходящих на остекленный балкон.

Заполнение проемов:

– установка входных квартирных дверей;

– оконное заполнение – согласно проектной документации;

– межкомнатные двери – не устанавливаются;

Сантехнические работы

Отопление:

- теплоснабжение индивидуальное от настенного газового котла;
- разводка металлопластиковыми трубами;
- установка радиаторов отопления;

Водоснабжение:

- выполняется согласно проектной документации;
- установка счетчиков холодной воды;

Канализация:

- выполняется из полиэтиленовых труб;
- сантехнические приборы не устанавливаются;
- бытовая канализация самотечная.

Газопотребляющее оборудование:

- настенный газовый котел.

Электромонтажные работы

Устройство внутридомовых сетей освещения:

- внутриквартирная разводка с устройством оконечных устройств согласно проекта;
- установка квартирных щитков с электронным счетчиком;

Слабые токи:

- в квартирах не выполняется разводка и не устанавливаются розетки: телефона, коллективного телевидения, устанавливается розетка проводного радиовещания вводная коробка для телефона, телевидения, а также домофона без установки прибора;

Лифты:

- установка пассажирских и грузопассажирских лифтов.

Территория:

- выполняется озеленение и благоустройство территории дома, согласно проектной документации.

Выполняется комплекс отделочных работ мест общего пользования (лестничные клетки, площадки. Устанавливаются входные двери в подъезды дома.

Выполняется монтаж светильников в места общего пользования (подъезды).

Статья 8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию и подписанием акта приема-передачи недвижимости в собственность согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, согласно ч.4 и 5 ст.5 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в случаях предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6 Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

Статья 9. Порядок разрешения споров

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

Статья 10. Ответственность

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №

214 «Об участии в долевом строительстве» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения платежей на любом этапе, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи квартиры, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Дольщику неустойку (пени) согласно Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве». В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

Причем не является нарушением сроков передачи тот факт, что срок строительства был продлен на период действия неблагоприятных погодных условий, к которым относятся:

- Ветер свыше 10 м/сек., дождь, температура ниже 0 °С, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории);

Если неустойка не была предъявлена Застройщику, то сумма неустойки составляет 0,0 рублей, за каждый день просрочки исполнения.

10.4. При расторжении Договора до окончания срока его действия по соглашению, Дольщик, выступивший инициатором расторжения Договора в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора Застройщиком, выплачивает Застройщику 10 % от Цены Договора. Возврат Дольщику уплаченных им денежных средств, за вычетом указанной в настоящем пункте денежной суммы, производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от указанной в настоящем пункте выплаты, если расторжение Договора было обусловлено неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору другой Стороной.

10.5. С момента регистрации права собственности и получения лицевого счета "Дольщиком", либо с момента образования Товарищества собственников жилья/заключением договора с управляющей организацией, либо с момента передачи жилого Дома, в котором расположена квартира в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации, с момента подписания разрешения ввода Дома в эксплуатацию все расходы, связанные с эксплуатацией здания, несут дольщики.

10.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

10.7. Дольщик не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Дома, в местах, не предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Дольщиком норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от цены настоящего Договора.

Статья 11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга.

12.3. Сообщения со стороны Застройщика считаются 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).

12.4. Настоящий Договор составлен на 12 листах, включая 2 приложения. Настоящий Договор составлен в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной подписью.

Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эвилин КМ-1»	Гражданин (ка) РФ _____
Зарегистрировано 06.11.2020 г., Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Ставропольскому краю, ОГРН 1202600013769, Юридический и фактический адрес: г. Ставрополь, ул. 2-ая Промышленная, 7, офис 44 evilin-km@mail.ru	
ОКПО 46299872, ОКАТО 07401368000	
ИНН 2635247438, КПП 263501001	
р/счет 40702810760100021724	
Кор/счет 30101810907020000615, БИК 040702615	
Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь	
Зам. генерального директора ООО «УК «Эвилин»	Тел. подпись
Р.А. Утвенко	
м.п.	

Приложение № 1
к договору долевого
участия в строительстве № ____
от _____ 2021 г.

Объектом долевого строительства является квартира под номером ____ (общая площадь ____ кв.м.) расположенная на ____ этаже по адресу: Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, 1/1

Зам. генерального директора
ООО «УК «Эвилин»

_____ Р.А. Утвенко

_____ Дольщик

Приложение № 2
к договору долевого
участия в строительстве № ____
от ____ 2021 г.

Объектом долевого строительства является квартира под номером ____ (общая площадь ____ кв.м.) расположенная на ____ этаже по адресу: Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Гражданская, 1/1

Зам. генерального директора
ООО «УК «Эвилин»

_____ Р.А. Утвенко

_____ Дольщик