

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ставрополь

202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительное управление-1 «Группа А» (ИНН 2635247406, ОГРН 1202600013571)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Бараковой Елены Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, пол —, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ по, код подразделения: -\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул., д. \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_, эл. почта: отсутствует, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон № 214-ФЗ) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

**1.1. Земельный участок** – принадлежащий на праве собственности Застройщику земельный участок общей площадью 15129 кв. с кадастровым номером 26:12:012701:94, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 53 г.

Право собственности Застройщика находится в залоге у Публичного акционерного общества "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195) на основании Договора ипотеки № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, зарегистрированного \_\_\_\_\_ августа 2021 года, номер регистрационной записи: \_\_\_\_\_.

Имущественные права на площади Комплекса заложены в пользу Публичного акционерного общества "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195) на основании Договора залога имущественных прав № 00870021-31 от 09 августа 2021 года, заключенного между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

**1.2. Комплекс** – «Комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и паркингами по ул. Южный обход, 53 г, в 566 квартале г. Ставрополя. Корректировка 1», на земельном участке расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 53 г, строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника. Указанный в настоящем пункте Договора адрес Комплекса является строительным адресом. После завершения строительства Комплексу будет присвоен почтовый адрес.

### **1.3. Объект долевого строительства/Объект:**

– жилое помещение (квартира), являющаяся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.3 Договора и Приложении № 1 к Договору, находящийся в Комплексе, и подлежащий передаче Участнику от Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Описание и характеристики Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, включая размещение на поэтажном плане Комплекса (выделены сплошной серой заливкой), приводятся в Приложении № 1 к Договору.

**1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта, установленная на основании проектной документации на Комплекс на дату подписания Договора.

Согласованная Сторонами до проведения технической инвентаризации Проектная площадь Объекта долевого строительства определена в п. 2.3 Договора и Приложении № 1 к Договору.

**1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта, установленная по завершении строительства Комплекса на основании результатов технической инвентаризации. Согласованная Сторонами Фактическая площадь Объекта долевого строительства применяется в целях исчисления (уточнения) окончательной Цены Договора.

**1.6. Общее имущество** – находящееся в Доме имущество, которое принадлежит Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, и в состав которого входят:

1) помещения в Доме, не являющиеся частями Объекта и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме, оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) расположенные на Земельном участке элементы озеленения и благоустройства территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома элементы.

В состав Общего имущества не включаются помещения, доступ в которые осуществляется исключительно через отдельные объекты, отнесенные Проектной декларацией к Объектам долевого строительства и/или являющиеся в силу Гражданского Кодекса Российской Федерации объектами права собственности отдельных лиц.

Одновременно с возникновением права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает пропорциональная площади Объекта долевого строительства доля в праве собственности на Общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

**1.7. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в целях строительства (создания) Объекта (в том числе, в возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком на строительство (создание) Объекта, в том числе до заключения настоящего Договора). Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит изменению (уточнению) в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 4.5. – 4.6. Договора.

Указание в техническом и/или кадастровом паспорте, ином документе на Дом и/или Объект долевого строительства площадей помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учетом различных понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для подсчета площадей объектов капитального строительства и/или помещений в них, не является уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет изменения Цены Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Комплекс и после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект по передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

**2.2.** Строительство Комплекса осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Восточного Головного отделения (на правах управления) Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), право собственности на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

**2.3.** Настоящим Стороны согласовали, что Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение (квартира) в Комплексе, имеющие следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

### *Описание Объекта долевого строительства (квартиры)*

Вид	Здание
Назначение	Жилое
Этажность	17
Площадь жилого здания	57 094,3 м <sup>2</sup>
Номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд (блок-секция)	
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий	
2)	
Площадь Квартиры согласно проекту, с учетом площади балконов и лоджий (м <sup>2</sup> )	
Количество комнат:	
- общая комната (кв.м.)	
- спальня (кв.м.)	
помещения вспомогательного использования	
- кухня (кв.м.)	
- санузел (кв.м.)	
- ванная (кв.м.)	
- прихожая (кв.м.)	

Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные	
Класс энергоэффективности	В +	
Сейсмостойкость	7 баллов	

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

**2.4.** Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией Комплекса и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику долевого строительства согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**2.5.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

**2.6.** Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением производственной предпринимательской деятельности.

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

### 3. Обязательства и права Сторон

#### 3.1. Застройщик обязан:

**3.1.1.** Застройщик обязуется за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Комплекса в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – до 30 июля 2024 г.

**3.1.2.** После получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи Объекта – в течение шести месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

**3.1.3.** Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

**3.1.4.** Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

**3.1.5.** Не позднее срока, указанного в п. 3.1.2. Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

**3.1.6.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора и предоставления Участником долевого строительства документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику долевого строительства на адрес его электронной почты, указанный в преамбуле Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника долевого строительства о

государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в преамбуле Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Комплекса, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту. Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта понимается неподписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник долевого строительства не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника долевого строительства в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.3. В соответствии с действующим законодательством с момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, осуществляющей функции управления зданием, в котором расположен Объект, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по компенсации данной управляющей организации всех фактически произведенных затрат, связанных с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в здании, в котором расположен Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.4. Компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта и до момента заключения Участником долевого строительства

договора управления зданием, в котором располагается Объект с управляющей организацией, осуществляющей управление данным зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию здания, в котором располагается Объект, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению данным Комплексом, содержанию общего имущества в данном Комплексе с момента передачи Объекта до заключения Участником долевого строительства договора управления данным Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3.5. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании.

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

3.3.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

3.3.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.

#### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, при условии полного внесения денежных средств по Договору и с письменного согласия Застройщика.

При этом Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Комплекса.

Цена Договора может быть изменена только в случае изменения Фактической площади Объекта и (или) фактической площади лоджии (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества .

**4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора определена в соответствии с п.1 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».**

4.3. Расчеты по настоящему Договору в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, осуществляются Участником долевого строительства за счет собственных средств в следующие сроки:

- \_\_\_\_\_ в течение пяти дней после государственной регистрации настоящего договора;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – в срок до \_\_\_\_\_ 202\_ года,

путем внесения на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) Соглашение о взаимодействии по эскроу №\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительное управление-1 «Группа А»);

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора.

Депонируемая сумма:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Срок условного депонирования – в срок до 30 июля 2024 года.

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

Депонируемая сумма 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 недвижимости 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 Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии 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. 1.2. настоящего Договора, и раскрытия счетов эскроу по объекту, платеж производится по следующим реквизитам Застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  
«Строительное управление -1 «Группа А»

355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.179 а, оф.4

e-mail:

ОГРН: 1202600013571 ИНН 2635247406 КПП 263501001

р/с 40702810260100022922 Отделение №5230 ПАО Сбербанк России, г. Ставрополь;

к/с 30101810907020000615 БИК 040702615

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

4.5. Если фактическая общая площадь Объекта и (или) фактическая площадь лоджии, передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров организацией (предприятием), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию окажется более той, что предусмотрена Проектной общей площадью Объекта и (или) проектной площадью лоджии, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика (если больший срок не указан в уведомлении) за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена до подписания Передаточного акта.

4.6. Если фактическая общая площадь Объекта и (или) фактическая площадь лоджии, передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров организацией (предприятием), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию окажется менее той, что предусмотрена Проектной общей площадью Объекта и (или) проектной площадью лоджии, Застройщик обязуется возратить денежные средства в течении 10 (десяти) рабочих 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. 4.6. и 4.7. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. К расчету стоимости одного квадратного метра лоджии применяется понижающий коэффициент 0,5.

4.8. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.9. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Объект.

4.10. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник долевого строительства согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику долевого строительства по Передаточному акту до оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику долевого строительства Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник долевого строительства, а залогодержателем – Застройщик.

4.10.1.. Указанный в п.4.10. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства по:

- 1) оплате Цены Договора в полном объеме;
- 2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

4.10.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

4.10.3. Обращение с иском о взыскании на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

4.10.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник долевого строительства (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

4.10.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.4.6.1. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - производстве Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

## **5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса.

5.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщику для проведения осмотра Объекта с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта указанных в требовании Участника долевого строительства недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника долевого строительства в возникновении выявленных недостатков Объекта,

Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Комплекса и иных соглашениях, но не менее чем через 60 (шестьдесят) дней. Участник долевого строительства обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

5.6. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного п. 4 Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 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.

Такое предупреждение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, выше предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.4. Договора, без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных письменных сообщений.

В случае если Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **8. Особые условия**

8.1. Участник долевого строительства подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

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

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п.4. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства (удерживать) Объект до момента выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.5. Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в связи с расторжением Договора по основаниям, предусмотренным Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления зданием, в котором расположен Объект, поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию этого здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организацией.

8.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в здании, в котором расположен Объект, получивших объекты по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления этим зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

8.9. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной площади объекта.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Стороны допускают, что площадь отдельных частей/помещений /объекта может быть уменьшена или увеличена за счет увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

8.10. Участник долевого строительства дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, 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, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка (права аренды Земельного участка) и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу предусмотренное настоящим пунктом согласие Участника сохраняет силу, получение нового согласия нового Участника не требуется. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора.

При получении Участником долевого строительства требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику долевого строительства о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

9.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений на сайте [gruppa-a.ru](http://gruppa-a.ru) без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.4. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.4. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник долевого строительства заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;

- Участник долевого строительства не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

9.8.1. Участник долевого строительства подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в

соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, подлежащего управлению и эксплуатации Объекта/здания, в котором расположен Объект, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от ООО Специализированный застройщик «СУ-1 «Группа А» ОГРН 1202600013571 ИНН 2635247406. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником долевого строительства в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (предоставление, доступ, распространение (за исключением распространения персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения в соответствии со ст.10.1. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ)), в том числе ООО Специализированный застройщик «СУ-1 «Группа А», партнерам ООО Специализированный застройщик «СУ-1 «Группа А», органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Дома, в котором расположен Объект. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

9.9.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.5.-4.6 Договора.

9.10. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства 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.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

9.12. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  
«Строительное управление -1 «Группа А»**

355000, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Доваторцев, д.179 а, оф.4

e-mail:

ОГРН: 1202600013571 ИНН 2635247406 КПП 263501001

р/с 40702810260100022922 Отделение №5230 ПАО Сбербанк России, г. Ставрополь;

к/с 30101810907020000615 БИК 040702615

Директор \_\_\_\_\_ **Е.В.Баракова**

МП

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
ФИО (полностью)

\_\_\_\_\_  
Подпись



**Застройщик:**  
Директор  
ООО Специализированный Застройщик  
«СУ-1 «Группа А»

\_\_\_\_\_ Е.В. Баракова  
МП

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /