

**Российская Федерация
Ставропольский край**

**ДОГОВОР
участия в долевом строительстве
с гражданином РФ**

« _ » _____ 2018 года

№ _

**Жилого дома по адресу: г. Ставрополь,
улица Ленина, 256**

г. Ставрополь

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____
г. Ставрополь "___" _____ 2018г.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «КРИСТАЛЛ-СТРОЙ»**, ИНН 2635220436, ОГРН 1162651064454, КПП 263401001, зарегистрировано 21.06.2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Ставропольскому краю, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серии 26 номер 004228003, местонахождение 355035, Россия, Ставропольский край. г. Ставрополь. ул. Р. Люксембург, дом 8а, офис 5, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Шкилёва Александра Николаевича, 18.03.1987 года рождения, место рождения: гор. Элиста пос. Аршан Республики Калмыкия, пол мужской, паспорт: серии 8507 номер 374274, выдан отделом ОФМС России по Республике Калмыкия в городе Элиста, дата выдачи 25.12.2007г., код подразделения 080-001, зарегистрирован по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, п. Аршан, ул. Романтиков, дом 2, СНИЛС: 112-560-064-06, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ, _____, _____ года рождения, место рождения: _____ пол – _____, гражданство – РФ, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ номер _____, дата выдачи: _____ года, выдан: _____, код подразделения: _____, **зарегистрированный(ая)** по адресу _____, СНИЛС: _____, **именуемый(ая)** в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» привлекает «Участника долевого строительства» к финансированию строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, расположенного на земельном участке общей площадью 1606 кв.м, с кадастровым номером 26:12:030211:136, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа от 4 до 9 этажей, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, гаражи встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки, жилое здание общей площадью 4835,2 кв.м., этажность – 9, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость - 8 баллов, расположенный по адресу: **Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 256**, принадлежащем «Застройщику» на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 28.01.2017 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.02.2017 г. сделана запись регистрации: 26:12:030211:136-26/001/2017-2.

1.2. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: **Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 256** (далее - Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, - _____

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

Номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд	1
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м ²)	
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона - 0,3) (м ²)	
Площадь Квартиры согласно проекту с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона - 0,3) (м ²)	

- (далее – Квартира), (согласно Приложения №1 и Приложения № 2, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора), а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Квартиру при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.3. «Застройщик» осуществляет строительство Объекта на основании:

- а) Разрешения на строительство № 26-309000-407с-2017 от 14.08.2017г., выдано Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя;
- б) проектной декларации, опубликованной на сайте www.kristall-stroi.ru.

1.4. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией.

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре объектов недвижимости и вступает в силу с момента его регистрации и действует до передачи Объекта «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи, к которому прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, а в части расчетов - до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Несоблюдение требований о государственной регистрации Договора влечет его недействительность. «Застройщик» может оказывать организационное содействие и обеспечивает за счет Дополнительных средств «Участника долевого строительства» оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом «Застройщик» вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. «Застройщик» обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства комплекса многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (пристроенными помещениями), в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию. **Срок ввода Объекта в эксплуатацию – IV - квартал 2019 года.**

3.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему Договору передать соответствующий объект долевого строительства и инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства. Срок передачи - в течение двух месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

Сообщение «Застройщика» о завершении строительства и готовности передать объект

долевого строительства должно быть направлено «Участнику долевого строительства» по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

3.3. В соответствии с достигнутой Сторонами договоренностью, «Застройщик» наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче «Участнику долевого строительства» Объекта, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. «Участник долевого строительства» не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

3.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру.

3.5. В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором он возведен, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. При возникновении же права собственности на объект долевого строительства, как гласит ч. 5 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, у «Участника долевой собственности» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. А государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, что предусмотрено также п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.6. «Застройщик» гарантирует, что права на Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены в споре и под арестом или запрещением не состоят. «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» Объект свободным от прав и притязаний третьих лиц. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома обеспечивается:

–залогом в порядке, предусмотренном ст. 13-1 5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

–за счет обязательных отчислений (взносов) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданную в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «Участнику долевого строительства» Квартиры, «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.

3.8. «Застройщик» устанавливает гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, продолжительностью пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства». «Застройщик» также устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта

продолжительностью три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

3.9. «Застройщик» передает квартиру в следующем техническом состоянии: материал наружных стен – керамический блок, утеплитель (**минерализованная** вата), облицовочный керамический кирпич (желтого и коричневого цвета); все окна изготовлены из профиля ПВХ (7 см), энергосберегающий стеклопакет, на лоджии будет применен стеклопакет из алюминиевого утепленного профиля с энергосберегающим тонируемым двойным стеклопакетом; перегородки будут сделаны из полнотелого керамического кирпича, оштукатуренные гипсовой штукатуркой; сечение кабеля на розетке (3 провода по 2,5 мм.), освещение (3 провода по 1,5 мм.), щитовая (3 провода по 3 мм.), под розетки стандартно предусмотрено по 2 опуска (спальня, кухня, освещение); электрощиток устанавливается в квартире за входной дверью, местонахождение электросчётчика – в общей электрощитовой на лестничной площадке; индивидуальное отопление, двухконтурный газовый котёл, мощность котла 240 кВт, место установки котла – лоджия; место установки газового счётчика – лоджия; трубы полипропиленовые, армированные, а также тёплый пол на кухне, в коридоре и санузле; **радиатор секционный алюминиевый**, 100 мм., наличие терморегуляторов, место нахождения прибора учета воды – санузел; в квартиру заведён кабель интернета Росстелеком.

3.10. О планируемых элементах благоустройства территории:

- Будут организованы подъезды к зданию, в том числе для пожарной техники, устройство пешеходных дорожек и тротуаров.
- Подземный паркинг на 28 машино-мест, и гостевая парковка на **18 машино-мест**.
- Устройство площадок различного назначения, в том числе детских и спортивных площадок с безопасным покрытием.
- Сбор мусора осуществляется в контейнер, установленный в мусорокамере. Мусорокамера, расположенная на первом этаже здания рядом с входом в подъезд, имеет подъездный путь автотранспорта. Вывоз отходов производится по сложившейся системе вывоза мусора в г. Ставрополь.
- В систему озеленения участка застройки входят элементы озеленения придомовых территорий и центральной части двора. Все размещенные в комплексе насаждения использованы для формирования благоприятной окружающей среды и создания своеобразного микроклимата.
- Проектная документация выполнена с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения. Проектные решения обеспечивают: досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри здания; безопасность путей движения, в том числе эвакуационных, своевременное получение МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве. Все доступные для инвалидов места общего пользования, здания и сооружения отмечены знаками или символами, в частности: места парковки личного автотранспорта, приспособленные для инвалидов входы в здания, общественные уборные.

3.11. Передача Квартиры «Застройщиком» и принятие её «Участником долевого строительства» осуществляется по акту, подписываемому Сторонами, после исполнения «Участником долевого строительства» всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.12. Обеспечить финансирование строительства Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и всех инженерных коммуникаций и сетей инженерно-технического обеспечения к строящемуся жилому дому денежными средствами.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Обеспечивать финансирование строительства Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором. Своевременно внести денежные средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. п. 5.1, 5.5 настоящего Договора.

4.2. Нести в полном объеме все разумные расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

4.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента его подписания. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис «Застройщика» для оформления документов.

4.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от «Застройщика» «Участник долевого строительства» обязан подписать акт приема-передачи Квартиры либо составить и передать «Застройщику» мотивированный отказ от его приемки. В случае уклонения или немотивированного отказа «Участника долевого строительства» от принятия Квартиры, «Застройщик» вправе по истечении двух месяцев сверх срока, предусмотренного для приемки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления «Участником долевого строительства», либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе «Участника долевого строительства» от его получения либо отметки об отсутствии «Участника долевого строительства» по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции составить односторонний акт о передаче Квартиры, при этом обязательства «Застройщика» считаются исполненными. Риск случайной гибели объекта долевого участия признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта.

4.5. В случае неисполнения «Участником долевого строительства» обязательства по приемке Квартиры, последний обязан возместить «Застройщику» причиненные убытки в полном объеме, если такие убытки подтверждены «Застройщиком» документально.

4.6. В целях обеспечения безопасной эксплуатации газового оборудования, установленного в жилом помещении, перед подписанием акта приема-передачи «Участник долевого строительства» обязан заключить договоры на обслуживание газового оборудования и пройти инструктаж по его использованию в эксплуатационной организации газового хозяйства. В соответствии с пп.6 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ с момента подписания акта приема-передачи помещения или иного документа о передаче у «Участника долевого строительства», принявшего объект, возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. После регистрации права собственности на Квартиру в едином государственном реестре объектов недвижимости, «Участник долевого строительства» обязан заключить договор управления многоквартирным жилым домом с управляющей организацией, с которой «Застройщиком» был ранее заключен договор управления многоквартирным домом или с самим «Застройщиком» при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации.

4.7. После подписания акта приема-передачи Квартиры «Участник долевого строительства» обязуется:

- оплачивать расходы, связанные с содержанием и ремонтом Объекта;
- оплачивать услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- оплачивать коммунальные услуги;
- обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных лиц к общим инженерным коммуникациям, расположенным в жилом/нежилом помещении, для их обслуживания и/или ремонта в случае возникновения аварийных ситуаций;
- нести расходы пропорционально получаемой доле в праве общей собственности на общее имущество дома, связанные с единовременными затратами по созданию товарищества, - собственников жилья на Объекте (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации Объекта).

4.8. До оформления права собственности на Квартиру «Участник долевого строительства» обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию - устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с «Застройщиком», проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном законом порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия связанные с этим.

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

4.10. Своевременно уведомлять и предоставлять сведения «Застройщику» о смене документа удостоверяющего личность (паспорта), места жительства, номера телефона и т.д. Для беспрепятственного способа уведомления «Застройщиком» «Участника долевого строительства» по всем вопросам, связанным с приобретаемой недвижимостью. Если «Участник долевого строительства» своевременно не предоставил вышеуказанные сведения, то «Застройщик» ответственность, связанную с не уведомлением не несет.

4.11. «Участник долевого строительства» при условии полного внесения денежных средств по Договору или одновременно с переводом долга, может уступить свои права по Договору третьим лицам без согласия «Застройщика». Настоящим «Застройщик» выражает свое предварительное согласие на уступку «Участником долевого строительства» прав и перевод долга третьим лицам.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена Договора (далее - размер вклада «Участника долевого строительства» в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет

_____ (_____) **рублей**. Стороны договорились, что цена Договора не окончательная и будет определена по результатам проведения обмеров объекта долевого строительства организацией осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

5.2. «Участник долевого строительства» перечисляет денежные средства за Квартиру на расчетный счет «Застройщика» или вносит наличными денежными средствами в кассу «Застройщика» в следующем порядке и сроки:

_____ (_____) **рублей** за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора участия в долевом строительстве.

-Возможны и иные формы расчета по согласованию Сторон. При этом обязательства «Участника долевого строительства» по перечислению денежных средств считаются исполненными с момента списания денежных средств с расчетного счета «Участника долевого строительства» при безналичной форме оплаты или с момента внесения денежных средств в кассу «Застройщика».

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. Стоимость 1 кв.м. Квартиры, указанная в п. 5.5. включает в себя сумму затрат на строительство Объекта и сумму вознаграждения «Застройщика», устанавливаемую Сторонами в размере 3 % от цены квадратного метра. Уплачиваемые «Участником долевого строительства» по настоящему Договору денежные средства используются «Застройщиком» для финансирования проектирования и строительства Объекта, в соответствии со ст.18 Федерального закона 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 РФ», а также на погашение затрат по строительству Объекта, понесенных ранее. Если в результате строительства будет получена экономия, Стороны считают ее как дополнительное вознаграждение «Застройщика» при условии соответствия Объекта согласованным Сторонами характеристиками и обязательным требованиям. Если в результате реализации проекта будет получен убыток - он покрывается за счет средств «Застройщика».

5.5. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), из расчета _____ (_____) рублей за 1 (Один) кв.м. Квартиры, подлежащей оформлению в собственность «Участника долевого строительства». Обмеры Квартиры, в том числе расчёт общей площади, проводятся организацией, осуществляющей государственный учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством. Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона 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», к лоджиям и балконам применяется понижающий коэффициент, установленный Министерством Строительства РФ.

5.6. Если общая площадь Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность «Участника долевого строительства» ,по завершении строительства окажется более той, что указана в п. 1.2 настоящего Договора. «Участник долевого строительства» обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от «Застройщика» при условии отклонения площади Квартиры не более чем на 5 (пять) % от площади, указанной в настоящем Договоре.

5.7. Если общая площадь Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), передаваемой в собственность «Участника долевого строительства», по завершении строительства окажется менее той, что указана в п. 1.2. настоящего Договора, «Застройщик» обязуется вернуть «Участнику долевого строительства» излишне уплаченные средства в момент подписания акта-приема передачи.

5.8. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п.п. 5.5, 5.6, 5.7 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади, определенной Сторонами в п. 5.5. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Если основанием для изменения Договора послужило существенное нарушение Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением Договора.

6.2. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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 указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

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

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

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

7.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более 2 (двух) месяцев «Участник долевого строительства» вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке. При этом «Застройщик» обязуется вернуть «Участнику долевого строительства» денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» во исполнение своих обязательств по Договору, в полном объеме.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им «Застройщику» цены Договора или одновременно с переводом долга.

8.2. В случае неуплаты «Участником долевого строительства» цены Договора «Застройщику» уступка «Участником(-ми) долевого строительства» прав требований по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового «Участника долевого строительства» и вступает в силу после государственной регистрации в порядке установленном действующим законодательством. Настоящим «Застройщик» выражает свое предварительное согласие на уступку прав и перевод долга третьим лицам.

Расходы по регистрации несет «Участник долевого строительства» и (или) новый «Участник долевого строительства»

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение одного месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения «Застройщика».

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Стороны пришли к соглашению, что площадь объекта строительства будет уточнена ими путем подписания акта приёма-передачи недвижимости, на основании данных, указанных в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.3. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.4. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Квартир при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП, также может корректироваться срок завершения строительства дома. Указанный в Договоре номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер квартиры «Застройщик» сообщает в порядке, предусмотренном Договором согласно данных предприятия технической инвентаризации.

9.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.6. Застройщик имеет право одностороннего расторжения Договора в порядке и на условиях предусмотренных 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».

9.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю и по экземпляру выдается Сторонам.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «КРИСТАЛЛ-
СТРОЙ»**

ИНН 2635220436

ОГРН 1162651064454

КПП 263401001

Юридический адрес: 355035,
Россия, Ставропольский край, г.
Ставрополь, ул. Р. Люксембург,
дом 8а, офис 5

Контактный телефон 8(8652) 60-60-10

р/с 40702810208000004872

Ставропольский Ф-Л ПАО

«ПРОМСВЯЗЬБАНК»

БИК 040702773

к/с 30101810500000000773

Участник долевого строительства:

паспорт гражданина Российской Федерации:
серия _____ номер _____, дата выдачи:

_____ года, выдан: _____,

код подразделения: _____

СНИЛС _____

Адрес: _____

Контактный телефон: _____

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью
«КРИСТАЛЛ-СТРОЙ»

Шкилёв Александр Николаевич

Участник долевого строительства:

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве № ___ от __. 11.2018 г



Однокомнатная квартира № Этаж
 площадь квартиры (без учёта площади лоджии) – кв. м
 площадь лоджии (балкона) – кв. м (фактическая)
 кв.м. (с пониженным коэффициентом)
 общая площадь квартиры с пониженным коэффициентом – кв.м.

По адресу:
 г. Ставрополь, ул. Ленина 256

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «КРИСТАЛЛ-СТРОЙ»

Шкилёв Александр Николаевич _____

Участник долевого строительства: _____

Основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	
Адрес	Ставропольский край, город Ставрополь, улица Ленина, 256
Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом
Количество этажей	1:10.
Количество подземных этажей	1
Этажность	9
Общая площадь	4835,2
Материал наружных стен	Многоквартирный жилой дом запроектирован с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (керамический блок, керамический кирпич)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс Энергоэффективности	В «высокий»
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики жилого или нежилого помещения	
Этаж	
Площадь квартиры (без учёта лоджии)	
Высота до потолка	2,95 м.
Количество жилых комнат	1
Площадь жилых помещений	Лоджия —
	Коридор —
	Комната —
	Кухня —
	Санузел —

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «КРИСТАЛЛ-СТРОЙ»
Шкилёв Александр Николаевич _____

Участник долевого строительства: _____