

Российская Федерация  
Ставропольский край



**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

№ \_\_\_\_\_

Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь,  
ул. Шпаковская, 109-а, в квартале 521

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

г. Ставрополь

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Премиум Сити»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Климова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (-ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт  
\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи:  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_ (-а) по  
адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – договор) о нижеследующем:

**1. ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Застройщик** – хозяйственное общество, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, возмещающее затраты Застройщика на строительство (создание) Многоквартирного дома, с целью получения права собственности на Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома.

**Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями строящийся (создаваемый) на основании разрешения на строительство на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011001:121, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Шпаковская, 109-а, в квартале 521.

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	здание
Назначение объекта	жилой дом со встроенными помещениями
Адрес объекта	РФ, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Шпаковская, 109-а, в квартале 521
Количество этажей (шт.)	9
Количество подземных этажей (шт.)	1
Этажность (шт.)	8
Общая площадь объекта (кв. м.)	10094,1 кв. м
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В» (Высокий)
Сейсмостойкость	7 баллов

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

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

**Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь жилого помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади лоджии, применяемая исключительно в целях государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект недвижимости.

**Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, содержащий информацию об Объекте долевого строительства, подтверждающий факт передачи Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства по настоящему договору.

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

**СНиП** – строительные нормы и правила.

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на проектирование и строительство (создание) объекта капитального строительства – Многоквартирного дома, указанного в разделе 1 настоящего договора, обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность соответствующий Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома, с основными характеристиками, указанными в пункте 2.2 настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Указанный в разделе 1 настоящего договора, адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

### 2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение
Вид объекта долевого строительства	квартира
Номер объекта долевого строительства	
Подъезд	
Этаж	
Общая площадь объекта долевого строительства, включая лоджию (кв. м.)	

Общая площадь объекта долевого строительства (кв. м.)		
Общая площадь комнат (жилая площадь) кв. м.		
Количество комнат:		
Площадь комнат (жилая площадь), кв. м:	гостиная	
Количество помещений вспомогательного использования, за исключением лоджии		
Общая площадь помещений вспомогательного использования (кв. м.)		
Площадь помещений вспомогательного использования (кв. м.):	кухня	
	прихожая	
	санузел	
	гардеробная	
Количество лоджий		
Общая площадь лоджии (кв. м.)		

2.3. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Указанный в пункте 2.2 договора номер Объекта долевого строительства является предварительным и может быть изменен. Фактический номер Объекта долевого строительства Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном договором, на основании сведений, полученных по результатам проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером). Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства указан на плане этажа, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к договору), в техническом состоянии согласно условий, утвержденных Сторонами при подписании договора (Приложение № 1 к договору).

2.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства вправе оказывать организационное содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства за счет дополнительных средств Участника долевого строительства. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, оказывающих услуги по подготовке пакета документов и их представлению на государственную регистрацию.

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

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – цена договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Цена договора определена с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, в соответствии со статьей 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».

Стороны пришли к соглашению о том, что цена договора не является твердой и подлежит изменению в следующих случаях:

- Изменения Общей площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии по отношению к проектной площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии после проведения технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером) Многоквартирного дома. В данном случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей.

- Изменения порядка расчетов, сроков оплаты цены настоящего Договора за Объект долевого строительства.

3.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства после проведения государственной регистрации настоящего договора в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, по банковским реквизитам, указанным в разделе 13 настоящего договора, в следующие сроки и размере:

Порядковый номер платежа	Срок оплаты, не позднее	Сумма платежа, в рублях
1.	в течение пяти дней после государственной регистрации настоящего договора	
2.		

3.4. Все денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства, являются средствами целевого финансирования, за исключением стоимости услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – вознаграждение) в размере 8 (восемь) процентов от цены договора, предусмотренной пунктом 3.1 договора. Застройщик самостоятельно удерживает причитающееся ему вознаграждение в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек из всех платежей Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.3 договора, путем удержания 8 (восьми) процентов от общей суммы платежа. Все денежные средства аккумулируются на расчетном счете Застройщика, открытом в уполномоченном банке, и могут использоваться Застройщиком только в целях, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

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

3.6. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему договору производится исходя из уточненной общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии, передаваемого Участнику долевого строительства, определяемой по результатам технической инвентаризации (обмеров кадастровым инженером).

3.7. Если общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии, передаваемого Участнику долевого строительства, в соответствии с обмерами кадастрового инженера, увеличится по результатам технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м по сравнению с проектной общей площадью с учетом площади лоджии, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.8. Если общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии, передаваемого Участнику долевого строительства, в соответствии с обмерами кадастрового инженера, уменьшится по результатам технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м по сравнению с проектной общей площадью с учетом площади лоджии, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в течение 10 (десяти) дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.9. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 3.7, 3.8 настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии в размере \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ) рублей. К лоджиям, верандам, балконам, террасам применен понижающий коэффициент.

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

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

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

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

4.1.2. Осуществить вложение средств целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, в строительство (создание) Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

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

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

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

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

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

4.2.3. Предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости) и иные необходимые документы в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. В течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика подписывать все документы, необходимые для регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

4.2.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных договором, при получении соответствующего уведомления Застройщика прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

4.2.7. В сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором, принять у Застройщика Объект долевого строительства.

4.2.8. Нести расходы по оплате всех коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства и подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с разногласиями, а также расходы, связанные с содержанием Многоквартирного дома и общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту оборудования, обеспечивающего эксплуатацию Многоквартирного дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади Многоквартирного дома на расчетный счет эксплуатирующей

организации, принявшей Многоквартирный дом на баланс или во временное управление.

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

4.2.9. Не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме какие-либо работы без письменного согласования с Застройщиком до оформления права собственности на Объект долевого строительства. При выполнении в Объекте долевого строительства работ с использованием материалов и оборудования Участника долевого строительства, последний несет ответственность за их соответствие проекту, государственным стандартам и техническим условиям и несет риск убытков, связанных с их ненадлежащим качеством, несоответствием строительным спецификациям и государственным стандартам.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – 4 квартал 2019 года. В случае внесения изменений в проектную документацию, срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома может быть продлен по соглашению Сторон.

Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по вводу в эксплуатацию Многоквартирного дома и по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится в течение 12 (двенадцати) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по договору. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном статьями 452 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика явиться для принятия Объекта долевого строительства и последующего подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, необходимого для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства) Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается

перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

5.7. Стороны договариваются о том, что обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по правилам статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей по финансированию Объекта долевого строительства либо уплате неустойки, предусмотренной пунктом 9.3 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятие Участником долевого строительства осуществляется в течение 3 (трех) дней со дня погашения Участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора и уплате неустойки за просрочку исполнения обязательства по оплате.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством переданного Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

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

6.5. Участник долевого строительства вправе производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций и электрики, установка дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, вынос системы отопления на лоджию, устройство труб



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

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

## **7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок площадью 3824 кв. м с кадастровым номером 26:12:011001:121, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, улица Шпаковская, 109-а, в квартале 521, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Многоквартирным домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания.

## **8. ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд) на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429, КПП 770401001,)

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки

рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения обязательства по оплате.

9.4. Застройщик вправе самостоятельно определить последствия нарушения Участником долевого строительства обязанности по оплате, в том числе воспользоваться правом на односторонний отказ от исполнения договора, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

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

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

9.7. При не предъявлении Стороной, права которой нарушены, письменной претензии другой Стороне, неустойка не исчисляется и не уплачивается.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

## **11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

11.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе во внесудебном порядке расторгнуть договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о

необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования почтовой связью заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

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

11.5. В случае расторжения договора Участником долевого строительства во внесудебном порядке по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора, а в случае расторжения договора Участником долевого строительства в судебном порядке по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

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

11.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Участник долевого строительства, выступивший инициатором расторжения договора во внесудебном порядке по соглашению Сторон в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договора Застройщиком, выплачивает Застройщику вознаграждение, указанное в пункте 3.4 договора, в размере 5 (Пяти) процентов от цены договора. В случае расторжения договора по соглашению Сторон до передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им денежные средства в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения договора, за исключением (вычетом) вознаграждения Застройщика в размере 8 (восемь) процентов от цены договора, а также фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходов по оплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд и государственных пошлин. Перечень понесенных Застройщиком расходов и размер удержания определяются Сторонами в соглашении о расторжении договора.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Участника долевого строительства. Договор уступки права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. До направления искового заявления в суд, предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение 1 (Одного) месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

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

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

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

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

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

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Премиум Сити»**

Юридический адрес: 355029, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Индустриальная, дом № 52, офис 2.

Почтовый адрес: 355003, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Дзержинского, дом 199

Тел.: (8652) 979-555;

ОГРН 1172651010278; ИНН 2635227833; КПП 263501001

р/сч. 40702810260100016116 Ставропольское отделение 5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь

к/сч. 30101810907020000615, БИК 040702615, ИНН 7707083893, КПП 263443001

Директор \_\_\_\_\_ /С.А. Климов/

м.п.

**Участник долевого строительства:**

---

(Фамилия Имя Отчество полностью, подпись)

**Приложение № 1 к договору  
участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 2018 г.**

г. Ставрополь

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства квартиру № \_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ подъезда в следующем состоянии:

**1. Отделочные работы:**

- цементно-песчаная стяжка полов, в том числе на лоджии;
- штукатурка стен раствором из гипсовых смесей, в том числе лоджии;
- устройство межкомнатных перегородок из газосиликатных блоков, согласно проекту;
- штукатурка и шпаклевка потолка, чистовая отделка в Объекте долевого строительства не осуществляются;
- штукатурка и шпаклевка стен и перегородок в санузле и ванной комнате не осуществляются.

**2. Заполнение проемов:**

- установка входных металлических дверей;
- оконное заполнение – установка металлопластиковых стеклопакетов с открывающейся поворотной створкой и подоконников, в том числе двойное остекление лоджии;
- витражное остекление из алюминиевого профиля (в случае наличия оконного проема с витражным остеклением в Объекте долевого строительства согласно проекту);
- установка металлопластиковой двери, выходящей на лоджию согласно проекту;
- межкомнатные двери не устанавливаются.

**3. Сантехнические работы:**

- разводка систем отопления металлопластиковыми трубами;
- разводка систем водопровода полипропиленовыми трубами (или аналог);
- установка алюминиевых секционных радиаторов отопления;
- установка системы «теплый пол» в стяжке: в кухне, санузле;
- установка счетчика холодной воды, в местах общего пользования, согласно проекту;
- установка самотечной бытовой канализации из полиэтиленовых труб (или аналог);
- установка кранов для присоединения шланга (рукава) в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии;
- сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются.

**4. Электромонтажные работы:**

- внутриквартирная проводка медным кабелем с заземлением, согласно проекту;
- установка счетчика потребления электроэнергии, в местах общего пользования, согласно проекту;
- установка розеток и выключателей;
- электрическая плита не устанавливается.

**5. Газовое оборудование:**

- установка отопительного настенного газового двухконтурного котла;
- установка счетчика потребления газа на лоджии, согласно проекту;

**6. Ввод линии домофона без оконечных устройств в Объект долевого строительства.**

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

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
Директор ООО СК «Премиум Сити»  _____/С.А. Климов/ М.П.	   _____/_____/

**Приложение № 2 к договору  
участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_ от «\_\_»\_\_ 2018 г.**

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

**Объект долевого строительства:**

квартира № \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_, г. Ставрополь, ул. Шпаковская, 109-а, в квартале 521;  
подъезд \_\_\_\_\_; площадь квартиры с учетом лоджии \_\_\_\_\_ кв. м.;

Примечание: границы Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, выделяется цветом.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
Директор ООО СК «Премиум Сити»  _____/С.А. Климов/ м.п.	_____/_____/