

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

г. Кисловодск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройжилсервис»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Пихельсона Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации, Ф.И.О.**, \_\_.\_\_.19\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения № \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон 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 по тексту – «**Закон**»).

1.2. Застройщик осуществляет строительство «Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Войкова, в г. Кисловодске. 2-я очередь» (далее – «**Объект строительства**» или «**Объект**») на основании Разрешения на строительство № 26-Ru26305000-22-2017 от «14» марта 2017 года, выданного Администрацией города-курорта Кисловодска в лице управления архитектуры и градостроительства.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 18 962 кв.м. с кадастровым номером 26:34:000000:70 (далее по тексту – «**Земельный участок**»), расположенном по следующему адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Войкова. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально определенное изолированное (жилое/нежилое) помещение, именуемое далее - Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию I квартал 2021 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым номером 26:34:000000:70 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков с рассрочкой платежа №б/н от 14.03.2016г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество с сделок с ним «28» ноября 2017 года внесена запись № 26-26/015-26/200/2016-3333/2.

1.6. Проектная декларация опубликована в сети «Интернет», размещена на сайте: [www.sjs.su](http://www.sjs.su); e-mail: [szs-kislovodsk@mail.ru](mailto:szs-kislovodsk@mail.ru).

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору Участнику долевого строительства застрахована в соответствии со ст.15.2. Закона.

Условия страхования изложены в Правилах страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, размещенных на сайте - [www.sjs.su](http://www.sjs.su).

### **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в

установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира или Объект долевого строительства, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество комнат	Подъезд (секция)	Этаж	Строительный номер квартиры	Общая площадь жилого/нежилого помещения (кв.м.)	Площадь балкона /лоджии (кв.м.)	Площадь жилого помещения с учетом балкона /лоджии (кв.м.)

*Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).*

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики: назначение многоквартирный жилой дом; количество этажей: 10; общая площадь 13 708,3 кв.м; материал наружных стен: кирпич; материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: В; сейсмостойкость: мероприятия по обеспечению сейсмостойкости приняты исходя из сейсмичности площадки 8 баллов.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в строительном варианте, что предусматривает:

Квартира передается без установки межкомнатных перегородок, без внутренней чистовой отделки; в квартире не выполняется: устройство полов, штукатурка и шпатлевка перегородок, окраска стен и потолков; не устанавливаются межкомнатные, кухонные, санузловые двери, дверцы и заглушки санузловых ниш; не устанавливаются сантехнические приборы и вентиляционные решетки; не приобретаются и не устанавливаются электроплиты, электрозвонки; не выполняются внутриквартирные разводки радио, телевидения, телефонной и домофонной сети; не выполняется установка абонентских трубок, индивидуальных электронных ключей и оконечных устройств. Счетчики учета электроэнергии устанавливаются в подъезде. Квартира передается без внутренней электроразводки, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

В квартире выполняется цементная стяжка пола (кроме лоджии и балкона), стены оштукатурены, на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет (без подоконной доски), устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления.

2.4. В соответствии с требованиями газоснабжающей организации, Участник долевого строительства самостоятельно устанавливает в квартире межкомнатные перегородки и дверь, отделяющие кухню от остальных жилых и нежилых помещений в границах, рекомендованных проектом.

2.5. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке, и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры в сторону увеличения или уменьшения на 1 м<sup>2</sup> общей площади, указанной в п.2.2 Договора, не является существенным.

### **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее

имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

На момент заключения настоящего Договора цена составляет \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей \_\_ копеек, что соответствует стоимости строительства одной квартиры, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора и находящейся в указанном многоквартирном жилом доме.

Указанная в настоящем пункте цена договора включает в себя стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений и оплату услуг Застройщика.

4.2. Сумма денежных средств, направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства определяется как фактически потраченные Застройщиком денежные средства на цели, определенные ч.1 ст.18 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».

Цена услуг Застройщика определяется как разница между суммой, полученной от Участника долевого строительства в счет оплаты цены Договора и фактическими затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

4.3. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта строительства в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п.2.5 и п.п.5.5.2 Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

4.4. Услуги Застройщика считаются оказанными Участнику долевого строительства с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.7. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

#### **5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей \_\_ копеек, в течение 5 (Пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5.2. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.1 настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5.3. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п.5.1 настоящего Договора) считается дата внесения денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств - дата выписки расходного кассового ордера.

Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что Цены Договора может быть изменена исключительно в следующих случаях:

5.5.1. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади более чем на 1 (Один) квадратный метр, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его надлежащего уведомления Застройщиком.

5.5.2. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей площади более чем на 1 (Один) квадратный метр, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

5.6. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4 и 5 настоящего Договора.

6.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п. 1.4 Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с

увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 Договора.

6.1.6. Участник долевого строительства обязан в срок не более 15 (Пятнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.7. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан, в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику подписанные подлинные экземпляры Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

6.1.10. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.11. Участник долевого строительства обязуется не производить какие-либо работы в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. В случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, то гарантийный срок указанный в п.п.6.2.7 Договора, не действует в отношении Объекта.

## **6.2. Права и обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.2.5. и п.5.5.2 Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в течении 6 (Шести) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

6.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ в течение 5 (Пяти) дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (Пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (Три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в

его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## **7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

7.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства - I квартал 2020 года.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.1.1. В течение 6 (Шести) месяцев со дня предполагаемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства указанного в п.7.1 настоящего Договора, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте: [www.sjs.su](http://www.sjs.su).

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры и/или не подписание Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до устранения застройщиком выявленных недостатков.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней принять Квартиру от Застройщика, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного

Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.9. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьями 9 Закона.

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

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой

силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.6. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ (прописью) подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

**Ф.И.О.,**

\_\_\_.\_\_\_.19\_\_ года рождения,

паспорт: серия \_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_ «\_\_»

\_\_\_\_\_ г.,

код подразделения № \_\_\_ - \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу:

\_\_\_\_\_

### ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО«Стройжилсервис»**

Юр. адрес: 357736, Ставропольский край, г. Кисловодск, пер. Зашкольный, д.3

ОГРН 1022601320444

ИНН 2628036073, КПП 262801001

р/с 40702810760280100895

Отделение № 5230 Сбербанка России

г. Ставрополь

к/с 30101810907020000615

БИК 040702615

**Генеральный директор**

**ООО «Стройжилсервис»**

\_\_\_\_\_/ **Ф.И.О./**  
(подпись)

\_\_\_\_\_/ **Пихельсон Д.Л./**  
м.п.