

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_ /ДУ

г. Ставрополь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительное Управление 1 ЦентрСтрой»** ИНН 2634811718 КПП 263401001 ОГРН 1132651030742, юридический адрес: 355035 г. Ставрополь, ул. Маршала Жукова, д. 22, оф. 100, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Хорунжего Марка Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый «**Участник долевого строительства**» со второй стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее для строительства Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автопаркингом по улице М. Морозова, 31 в г. Ставрополе денежные средства Участников долевого строительства.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на помещение в строящемся жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями и автопаркингом по улице М. Морозова, 31 в г. Ставрополе.

1.3. **Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автопаркингом (далее — Многоквартирный дом)** — жилой дом, который будет состоять из нескольких жилых и нежилых помещений, автопаркинга и общего имущества собственников таких помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: г. Ставрополь, улица М. Морозова, 31 в квартале 69.

1.4. **Объект долевого строительства** — помещение (жилое, нежилое), доля в общем имуществе Многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. **Цена договора** — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, включающих в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

1.6. **Разрешение на строительство** — документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Многоквартирного дома.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** — документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Доля в общем имуществе Многоквартирного дома**, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома — доля в праве собственности на общее имущество

Многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Квартиры в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.9. **Общее имущество Многоквартирного дома** — входящие в состав указанного Многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и иных помещений, не принадлежащих отдельным собственникам, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.10. **Страховая организация** - юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления страхования, перестрахования, взаимного страхования и получившее лицензии в установленном законом порядке, образующееся за обусловленную договором страхования страховую плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре страхования страхового случая произвести выплату страхового возмещения в пределах, установленных договором страхования страховых сумм.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», (далее — Федеральный Закон), Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2. Строительство Многоквартирного дома ведется в соответствии с Разрешением на строительство № RU 26-309000-548С-2017 от «17» октября 2017 года, выданным Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя, взамен разрешения от 27.05.2016 № RU26-309000-287С-2016 в связи с корректировкой проекта, для продолжения строительства.

2.3. Земельный участок общей площадью – 4738 кв. м. +/- 24 кв.м., назначение: земли населенных пунктов – под жилой дом квартирного типа от 4-9 этажей со встроенно-пристроенными помещениями, с кадастровым номером 26:12:030101:2271, расположенный по адресу: г. Ставрополь, ул. М. Морозова, 31 в квартале 69, принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 25.09.2017 г. сделана запись регистрации 26:12:030101:2271-26/001/2017-1.

2.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и об объекте строительства, в установленном законом порядке предоставлена в соответствующие государственные органы, опубликована на сайте Застройщика в сети Интернет: <http://morozyova26.ru/>, а также размещена для ознакомления в офисе Застройщика.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом по адресу: г. Ставрополь, ул. М.Морозова, 31 в квартале 69, и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства, а последний обязуется оплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Объект долевого строительства – \_\_\_-комнатная квартира со следующими характеристиками:

№ квартиры в соответствии с проектом	подъезд	этаж	Площадь квартиры в соответствии с проектом, с учётом лоджий и балконов (кв.м)	Площадь квартиры, без учёта лоджий и балконов (кв.м)	Площадь лоджии и/или балкона (кв.м.)	Количество комнат в квартире

Общая площадь Квартиры определена в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, площадь Объекта долевого строительства вместе с номером Объекта долевого строительства являются проектными и могут изменяться после внесения уточнений и изменений в проект Многоквартирного дома.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. Местоположение Объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

3.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия Участник долевого строительства приобретает право собственности на вышеуказанную квартиру.

3.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участнику 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.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – 2-й квартал 2019 года.

4.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать в собственность соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение 6 месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.3. В соответствии с достигнутой Сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.5. Застройщик гарантирует, что права на вышеназванный Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, состоять в споре, под арестом или запрещением. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободным от прав и притязаний третьих лиц.

4.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Участник долевого строительства обязуется:

5.1. Обеспечивать финансирование строительства Объекта долевого строительства, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства Многоквартирного дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

5.3. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома на условиях договора управления Многоквартирного дома, заключенного Застройщиком в соответствии с действующим законодательством.

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

5.5. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

5.6. До момента передачи права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан не подвергать ни Объект долевого строительства, ни здание работам, связанным с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, 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 и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность за все негативные последствия, связанные с этим.

5.7. Участник долевого строительства вправе уступить свои права требований по договору после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только после получения письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Расходы на регистрацию несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.

5.8. Участник долевого строительства обязан представить документы, необходимые для заключения Договора и дальнейшей его государственной регистрации.

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

6.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) составляет: \_\_\_\_\_.

6.2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в подпункте 3.2. настоящего Договора, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость 1 кв.м. жилой площади составляет \_\_\_\_\_, стоимость 1 кв. м. лоджий и/или балконов рассчитывается с применением понижающего коэффициента 0,5/0,3.

6.3. Уплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей на расчетный счет Застройщика в срок, предусмотренный Приложением № 2 к настоящему договору.

По договоренности сторон, оформленной дополнительным соглашением, которое подлежит обязательной государственной регистрации, возможны иные формы расчета по настоящему договору.

6.4. Цена договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства в соответствии с абзацем 2 подпункта 3.2. Договора.

Если площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий) при внесении изменений в проект Многоквартирного дома окажется больше изначальной проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий), определенной на момент регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

Если площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий), при внесении изменений в проект Многоквартирного дома окажется меньше изначальной проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий), определенной на момент регистрации Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства за уменьшение площади в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

Отклонение от проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом балконов и/или лоджий) возможно не более чем на 5%.

6.5. Дополнительные расчеты, предусмотренные пунктом 6.4. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади, определенной пунктом 6.4. настоящего Договора.

6.6. В случае нарушения установленного пунктом 6.3. и абзацем 2 пункта 6.4. настоящего Договора 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.

6.7. В случае нарушения установленного абзацем 3 пункта 6.4. настоящего Договора срока возврата излишне уплаченных денежных средств Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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.

6.8. Оставшиеся в ходе строительства Многоквартирного дома в распоряжении Застройщика денежные средства, считаются дополнительным вознаграждением Застройщика.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Характеристики Многоквартирного дома: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными офисными помещениями; этажность – 3,9 этажей, в том числе 1 подземный; общая площадь 18057,57 кв. м.; класс энергоэффективности – А+; сейсмостойкость – 8 баллов; конструкция каркасная, из монолитного железобетона с заполнением наружных стен из газосиликатных блоков, воздушного зазора и вибропрессованного облицовочного кирпича; перекрытия из монолитного железобетона.

7.3. Виды работ, подлежащих выполнению Застройщиком в Объекте долевого строительства: установка входной металлической двери; установка оконных блоков, наружного остекления, стяжка полов; монтаж системы отопления в соответствии с проектом, установка приборов учета; монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток); монтаж системы водоснабжения: стояки холодного водоснабжения из полипропиленовых труб без внутриквартирной разводки; стояки горячего водоснабжения из полипропиленовых труб без внутриквартирной разводки; монтаж системы канализации: стояки с отводами для подключения сантехнического оборудования (без внутренней разводки); монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом для установки квартирного прибора учета (без разводки по квартире).

7.4. Гарантийный срок Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

7.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет застройщик.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в подпункте 2.3. настоящего договора, а также строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, наряду с залогом обеспечивается путем исполнения заключенного Генерального договора № ГОЗ-84-1078/16 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору и дополнительных соглашений к нему в порядке, установленном Федеральным законом.

8.3. В соответствии с 5 части 4 статьи 4 ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости», Застройщиком в пользу Участников долевого строительства заключен Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве.

8.3.1. Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (зарегистрировано 21.11.2000 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата, регистрационный номер юридического лица до 01.07.2002 года – 724.859, ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, КПП 623401001, адрес местонахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29.).

Условия страхования гражданской ответственности Застройщика определены Генеральным договором № ГОЗ-84-1078/16 страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 01.07.2016 года и Дополнительным соглашением №1 к ГЕНЕРАЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № ГОЗ-84-1078/16 от «01» июля 2016 года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 27.11.2017 г. (далее - Договор страхования), заключенного в городе Москва между Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (зарегистрировано 21.11.2000 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата, регистрационный номер юридического лица до 01.07.2002 года – 724.859, ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, КПП 623401001, адрес местонахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29.) и Обществом с ограниченной ответственностью «Строительное Управление 1 ЦентрСтрой» (ИНН 2634811718, КПП 263401001, ОГРН 113265103074, адрес местонахождения: 355035, г. Ставрополь, ул. Маршала Жукова, д. 22, оф. 100). Срок действия указанного генерального договора страхования устанавливается с 01.07.2016 по 31.12.2019 год.

В соответствии с условиями вышеуказанного генерального договора Участнику долевого строительства – \_\_\_\_\_, выдан Договор страхования № ГОЗ-84-1078/16/31-\_\_\_\_ гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_.2018 года (далее – отдельный договор страхования).

Страховая сумма по указанному отдельному договору страхования на объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего договора, подлежащий страхованию, составляет \_\_\_\_\_.

Срок действия указанного отдельного договора страхования устанавливается со дня

государственной регистрации настоящего договора по 31 декабря 2019 года.

Выгодоприобретателем по указанному отдельному договору страхования является:

8.3.2. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора участия в долевом строительстве и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

8.3.3. С действующими Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – Правила страхования), учредительными документами страховой организации, а также разрешениями и лицензиями Участник долевого строительства может ознакомиться на официальном сайте страховой компании [www.respect-polis.ru](http://www.respect-polis.ru).

8.3.4. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве предусматривает выплату страхового возмещения при наступлении страхового случая - неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов: 1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального Закона; 2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент возникновения претензий.

9.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке с в следующих случаях:

- если Застройщик нарушил сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренные в подпункте 4.2. настоящего Договора;
- если Застройщик существенно нарушил требования к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством.



9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в судебном порядке, если Застройщик прекратил или приостановил строительство Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.5. Во всех случаях, перечисленных в подпункте 9.3 настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 4 (четырёх) месяцев со дня расторжения Договора, а в случаях, перечисленных в подпункте 9.4 настоящего Договора - в течение 2 (двух) месяцев со дня расторжения Договора, вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

9.6. В случае, если Многоквартирный дом построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Многоквартирного дома, или с иными недостатками которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования Участник долевого строительства по своему выбору имеет право потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок исчисляется с даты письменного обращения Участника долевого строительства к Застройщику;

- возмещения собственных расходов на устранение выявленных недостатков;

- соразмерного уменьшения Цены договора.

9.7. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не перечисленным в п. 9.3 и п. 9.4 настоящего Договора, Застройщик в течение 4 (четырёх) месяцев возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные финансовые средства, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику 2% от цены Договора, указанной в п. 6.1. настоящего Договора, на покрытие расходов, связанных с заключением Договора.

9.8. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте ценным письмом с описью вложения.

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

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. 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, иные обстоятельства, не зависящие от Сторон.

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

10.3. 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.

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

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. 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 трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

11.2. 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.

11.3. По соглашению сторон любые из положений настоящего договора могут быть изменены путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору последние должны быть совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и подлежат обязательной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

11.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает свое согласие на любые действия осуществляемые Застройщиком с земельным участком указанным в п. 2.3. настоящего договора, в том числе на раздел, объединение, присвоение и/или смену адреса, изменение вида разрешенного использования, изменению границ земельного участка и т.д.

11.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Соглашение признается действительным, если совершено в письменной форме, скреплено печатями, подписано Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и прошло государственную регистрацию в установленном законом порядке.

11.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.7. 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.

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

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Участник долевого строительства
<p data-bbox="199 309 815 421"><b>Общество с ограниченной ответственностью «Строительное Управление 1 ЦентрСтрой»</b></p> <p data-bbox="199 423 815 526">Адрес местонахождения: 355035, г. Ставрополь, ул. Маршала Жукова, 22, оф.100</p> <p data-bbox="199 528 678 562">ИНН 2634811718, КПП 263401001</p> <p data-bbox="199 564 512 598">ОГРН 1132651030742,</p> <p data-bbox="199 600 523 633">Банковские реквизиты:</p> <p data-bbox="199 636 590 669">р/сч 40702810660100013049</p> <p data-bbox="199 672 815 705">Ставропольское отделение № 5230 ПАО</p> <p data-bbox="199 707 815 741">Сбербанк, кор/счет 30101810907020000615,</p> <p data-bbox="199 743 419 777">БИК 040702615</p> <p data-bbox="199 824 699 893">Директор Хорунжий М.А. _____</p>	<p data-bbox="842 309 1476 342"><b>Гражданин Российской Федерации</b></p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_/ДУ от \_\_.\_\_.2018 г.

Объектом долевого строительства является – \_\_\_-комнатная квартира под номером \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (площадь без учета лоджий и/или балконов \_\_\_\_\_ кв. м. и площадь лоджий и/или балконов \_\_\_\_\_ кв. м.) на \_\_\_ этаже Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автопаркингом в г. Ставрополе по ул. М.Морозова, 31 в 69 квартале.

Экспликация помещений

Жилое помещение, квартира № \_\_\_\_\_:

Наименование помещения	Площадь, кв м

+план этажа

Застройщик:

---

Участник долевого строительства:

---

**График внесения денежных средств по Договору участия в долевом  
строительстве № \_\_\_\_/ДУ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.**

<b>№ Платежа</b>	<b>Дата платежа</b>	<b>Сумма платежа, руб.</b>
1.		
2.		
3.		
<b>ИТОГО</b>		

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_