

Российская Федерация
Ставропольский край

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

объекта долевого строительства «Комплекс № 6 многоквартирных жилых домов в городе курорте Пятигорск на земельном участке с КН 26:33:060101:1145.

Позиция 1».

по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город курорт Пятигорск, квартира № 0

«___» _____ 2026 года

№ 0

г. Пятигорск

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СтройГрад-КМВ» именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, зарегистрированное 04.05.2021 года МИФНС №11 по Ставропольскому краю за основным государственным регистрационным номером 1212600005243 (ИНН/КПП 2636219000/263201001), с местом нахождения: 357550, РОССИЯ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ГОРОД-КУРОРТ ПЯТИГОРСК Г.О., ПЯТИГОРСК Г., ГОРЯЧЕВОДСКИЙ П., МАЛИНОВСКОГО ПЕР., ЗД. 22А, в лице Генерального директора гражданки Российской Федерации **Гоглевой Ольги Олеговны**, 23.09.1990 года рождения, пол: женский, место рождения: гор. Оха Сахалинская область РСФСР, паспорт _____ выдан _____ г. ГУ МВД России по Ставропольскому краю, действующей на основании Устава, с одной стороны, и с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации, пол: женский, года рождения, место рождения: паспорт:, выдан:, года, код подразделения:, зарегистрированный по адресу:, СНИЛС:, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора - **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на проектирование и строительство **«Комплекс № 6 многоквартирных жилых домов в городе курорте Пятигорск на земельном участке с КН 26:33:060101:1145. Позиция 1»** по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город курорт Пятигорск (далее **«Жилой дом»**) расположенный на земельном участке с кадастровым номером: № 26:33:060101:1145, принадлежащей застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 3529/24 от 12.08.2024 года, зарегистрированного 14.08.2024 года в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, номер государственной регистрации: 26:33:060101:1145-26/474/2024-2. Строительство объекта ведется на основании разрешения на строительство № 26-33-3-2026 выданного 19.06.2026 года Администрацией города Пятигорска. Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф. ID объекта 72495.

Обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства находящийся в нем Объект долевого строительства Квартиру (далее **«Объект долевого строительства»**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Указанный адрес Объекта долевого строительства является строительным адресом. По окончании строительства Объекту долевого строительства будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными.

Объект капитального строительства, в соответствии с проектной документацией: многоквартирный жилой дом имеющий строительный объем – 29 298,5 м³, площадь земельного участка – 38 291 м², общая площадь – 9 209,6 м², площадь застройки — 925 м², количество этажей – 11 этажей, в том числе подземный 1. Перекрытие — монолитное железобетонное перекрытие. Наружные стены и каркас объекта — с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), класс энергоэффективности — А. Сейсмостойкость — 6 баллов.

Объектом долевого строительства настоящего договора является – однокомнатная квартира под номером № 0. При этом стороны договорились, что номер Объекта долевого строительства может измениться и подлежит уточнению после выдачи технического паспорта на жилой дом ПТИ.

Описание объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передачи Участнику долевого строительства:

Этаж	
------	--

Проектная площадь квартиры, с учетом лоджии (кв.м)	
Проектная площадь квартиры, без учета лоджии (кв.м)	
Количество комнат:	
Спальня (кв.м.)	
Санузел (кв.м.)	
Коридор (кв.м)	
Кухня (кв.м)	
Лоджия (кв.м)	

Общая площадь квартиры будет уточнена после проведения обмеров ПТИ.

Право собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства может оказывать организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление права собственности на Объект долевого строительства 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.

1.3. Комплектация квартиры (см. приложение 1).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. На момент подписания настоящего Договора Цена договора составляет 0 000 000 (0000000000) рублей. Цена договора определена в соответствии с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, согласно ст. 5 Федерального закона от 30 Декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Цена договора не является твердой и подлежит изменению в случаях, указанных в п. 2.2. настоящего Договора. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.2. Цена договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктом 2.3. В иных случаях Цена договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

2.3. Стороны установили, что по результатам технического обследования Жилого дома, выполненного после окончания строительства, цена договора может быть изменена.

В случае, если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит общую проектную площадь, указанную в п. 1.1. настоящего договора, цена договора, указанная в п. 2.1 настоящего договора, подлежит увеличению. При этом цена Договора увеличивается на сумму, исходя из цены за 1 кв.м., установленная п. 2.5. настоящего Договора, умноженная на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей проектной и фактической площадями.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику) в течение 7 (Семи) календарных дней с

момента получения сообщения от Застройщика. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи объекта.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства указать сумму задолженности Участника долевого строительства.

В случае, если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше величины общей проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора, цена договора, указанная в п. 2.1 настоящего договора, подлежит уменьшению. При этом цена Договора уменьшается на сумму, исходя из цены за 1 кв.м., установленная п. 2.6. настоящего Договора, умноженная на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей проектной и фактической площадями.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) календарных дней после получения уведомления об окончании строительства Жилого дома обязан предоставить Застройщику реквизиты счета банка, на который должны быть возвращены денежные средства. Весь финансовый результат по договору остаётся у застройщика.

Стороны настоящего Договора признают, что в кадастровом паспорте площадь балконов и лоджий не будет включена в общую площадь квартиры, а по условиям настоящего договора сторонами при проведении окончательных взаиморасчетов учитывается вся площадь квартиры, в том числе площадь балконов и лоджий

2.4. Денежные средства выплачиваются Участником долевого строительства путем внесения на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участники долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

- оплата в **00 00 000 (0000000000000000) рублей**, Участники долевого строительства оплачивают за счет собственных средств;

Указанные средства будут уплачены путем внесения на счет **Эскроу** открытый **ФИО** . в ПАО «Сбербанк России» (Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50) (далее по тексту - «Эскроу-агент») с момента государственной регистрации настоящего Договора, с последующим зачислением на счет застройщика: р/сч 40702810560100032175, открытым в ПАО «Сбербанк России» Ставропольское отделение №5230, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

- оплата в сумме **000000000 (семьсот двадцать восемь тысяч девятьсот двадцать один) рубль 90 копеек** Участник долевого строительства вносит за счет средств материнского капитала в течении двух месяцев с момента подачи заявления в территориальный Пенсионный фонд на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-Э-036-2021 № 0000000000 от 16 августа 2021 г. Настоящий сертификат выдан на основании решения Государственного учреждения - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Новоалександровскому району Ставропольского края(межрайонное) от 16 августа 2021 года № 000000. Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что до выполнения полного взаиморасчета залога не возникает.

Указанные средства будут уплачены путем внесения на счет **Эскроу № 0000000000000000** открытый **ФИО** в ПАО «Сбербанк России» (Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва,

ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50) (далее по тексту - «Эскроу-агент») **предназначенные для уплаты первоначального взноса при получении кредита в целях выполнения договора участия в долевом строительстве № 00 от «00» марта 2026 года - в срок до «00» мая 2026 года с момента государственной регистрации настоящего Договора, с последующим зачислением на счет застройщика: р/сч 40702810560100032175, открытым в ПАО «Сбербанк России» Ставропольское отделение №5230, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615**

- оплата в сумме **000000000 (три миллиона сто восемь тысяч четыреста семьдесят восемь) рублей, 10 копеек** оплачивают Участник долевого строительства за счёт кредитных средств, предоставляемых им Банком Публичным Акционерным обществом «Сбербанк России» (далее Кредитор) (зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 11 августа 2010 года за регистрационным номером 1481, имеющим ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, месторасположение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова д. 19), Доп. Офис 5230/00714 Ставропольского отделения № 5230 ПАО СБЕРБАНК, в соответствии с кредитным договором №000000000 от **17.03.2026 года**, который заключён между Кредитором и **ФИО**. Кредит, согласно кредитному договору, предоставляется Участникам долевого строительства для целей приобретения в собственность Квартиры, указанной в пункте 1.1. настоящего договора путем внесения Участниками долевого строительства на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50) (далее по тексту - «Эскроу-агент»), с момента государственной регистрации настоящего Договора на следующих условиях:

Депонент –

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СтройГрад-КМВ», юридический адрес: 357550, РОССИЯ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ГОРОД-КУРОРТ ПЯТИГОРСК Г.О., ПЯТИГОРСК Г., ГОРЯЧЕВОДСКИЙ П., МАЛИНОВСКОГО ПЕР., 3Д. 22А, ОГРН 1212600005243; ИНН/КПП 2636219000/263201001; р/с 4070281046710003238); Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: 000000 (0000000000) рублей. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: до «31» декабря 2028 г., но не ранее даты государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве

Срок условного депонирования – в срок до «30» июня 2029 года.

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

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней списывается со счета эскроу, после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю предоставить Эскроу-агенту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае нарушения сроков внесения платежа, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика.

В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

В случае нарушения Участником долевого строительства размеров, порядка и сроков внесения денежных средств, предусмотренных договором более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в случае просрочки внесения платежа в течение более чем на 2 месяца, Застройщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

2.5. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 2.2. настоящего Договора, производятся исходя из цены 00 000 (000000) рублей за один квадратный метр. К лоджиям, балконам применен понижающий коэффициент: 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов.

3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течении 6 месяцев со дня запланированного срока окончания строительства Объекта, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору. Срок подписания акта приема-передачи может быть изменен по обоюдному согласию сторон. Запланированный срок окончания строительства Жилого дома и получение разрешения на ввод его в эксплуатацию не позднее IV квартал 2028 года.

3.2. Настоящим договором стороны предусматривают срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в течении 6 месяцев с момента запланированного срока окончания строительства Жилого дома, но не позднее 30.06.2029 года.

При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства – не позднее двадцатого дня со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан уведомить участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства, получивший сообщение (уведомление) от Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства обязан в течение семи рабочих дней приступить к принятию Объекта долевого строительства. **Гражданско-правовые последствия наступают с момента доставки сообщения (уведомления) Участнику долевого строительства или его представителю. Сообщение (уведомление) считается доставленным и в тех случаях, если по обстоятельствам, зависящим от адресата, оно не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).**

3.3 Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

3.4 В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки). Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

3.5 Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

3.6 Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Акте о несоответствии, в срок, указанный в п. 4.4. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует настоящему договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам.

Участник долевого строительства уведомлен, что для отделочных работ применяются требования, предъявляемые к 5 классу отделки в соответствии с ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ».

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. И три года на технологическое и инженерное оборудование входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства. Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. 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.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в

течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть) календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

4.5. Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

4.6. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязан обеспечить строительно – монтажные и пуско – наладочные работы по строительству Жилого дома и ввод его в эксплуатацию.

5.2. По окончании строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи Квартиру.

5.3. Стороны договорились, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Жилого дома.

5.4. Застройщик обязуется обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

5.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной документацией.

6.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в точном соответствии с графиком внесения платежей установленных настоящим договором.

Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Акту приема – передачи Квартиры. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи Квартиры, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Акту приема – передачи Квартиры было задержано по вине Участника долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства не вправе производить в Квартирах и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) изменение фасада Объекта долевого строительства как до, так и после регистрации права собственности на нее. В случае необходимости производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с произведенными действиями.

6.4. Участник долевого строительства обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления обязуется прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

6.5. Участник долевого строительства обязуется сообщить застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных, в трехдневный срок со дня изменения. В случае, если участник долевого строительства не уведомил застройщика о смене адреса, все письма-уведомления застройщика считаются надлежащим образом отправленными.

6.6. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по основному договору третьим лицам согласно статьи 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ. В соответствии со ст. Застройщик должен быть уведомлен о состоявшейся уступке прав требования (прошедшей регистрацию).

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

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Стороны пришли к соглашению, что договор уступки прав требования заключается с письменного согласия Застройщика и Эскроу-агента.

7.2. Застройщик вправе не исполнять обязательства по новому кредитору до представления Застройщику доказательств перехода прав требования к новому кредитору (п. 1 ст. 385 ГК РФ). Риск неблагоприятных последствий, связанных с отсутствием уведомления должника о состоявшейся уступке, будет нести исключительно новый кредитор.

7.3. Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве допускается только после полной уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства по правилам ст. 391.392 ГК РФ, с согласия кредитора — застройщика и возможна до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства - квартиры ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве.

Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

7.4. Договор уступки прав требования заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Уступка прав требования по договору долевого строительства, совершенная с нарушением требований [Закона](#) N 214-ФЗ, признается ничтожной на основании [ст. 168](#) ГК РФ.

7.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

7.6. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или не направления Застройщику информации (части информации), указанной в настоящем Договоре, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информация о котором была известна Застройщику на дату составления Акта приема – передачи Квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

8.2. В случае расторжения договора в одностороннем порядке Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются статьёй 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 9.2. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% (Десять процентов) от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

8.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

8.4. Обстоятельствами непреодолимой силы (форс – мажор) по основному договору стороны признали: явления стихийного характера, стихийные бедствия, погодные условия, препятствующие нормальным условиям деятельности, военные действия любого характера и другие обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по основному договору.

8.5. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс – мажор и их продолжительности будут служить справки компетентных государственных органов в установленной форме.

8.6. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением договора, подлежат урегулированию путем переговоров. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору участия в долевом строительстве, осуществляется Участником за счет собственных средств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключается в электронной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Государственная регистрация производится в электронном виде. Договор участия в долевом строительстве подписан сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

9.2. Основаниями досрочного прекращения действия договора могут быть обстоятельства, предусмотренные Законодательством РФ или ненадлежащее выполнение одной из Сторон, принятых на себя обязательств по основному договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, являются неотъемлемой частью договора и подлежат государственной регистрации.

10.2. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

10.3. Отношения сторон не урегулированные договором, регулируются действующим Законодательством РФ.

10.4. Участник долевого строительства даёт согласие на раздел, выдел, объединение или иного действия с земельными участками; осуществление раздела земельных участков на самостоятельные объекты; оформление и регистрации любых прав на вновь возникшие объекты недвижимости; присвоение адреса земельным участкам, объектам недвижимости; государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в связи с созданием объекта недвижимости.

10.5. Застройщик имеет право в ходе строительства Здания вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на Здание и земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего договора, изменения не нарушающие строительные нормы и правила, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, границ земельного участка, нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по Зданию и площади застройки, изменения названия объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Здания, элементов благоустройства и прочего. Стороны согласовали, что вышеизложенные изменения считаются не существенными, согласованными и принятыми Сторонами.

10.6. Участник долевого строительства даёт согласие на раздел, выдел, объединение, перераспределения или иного действия с земельными участками; осуществление раздела земельных участков на самостоятельные объекты; снос или реконструкцию объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд; оформление и регистрации любых прав на вновь возникшие объекты недвижимости; присвоение адреса земельным участкам, объектам недвижимости; государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в связи с созданием объекта недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации Застройщика

10.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

10.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Объекта, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10.9. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство Многоквартирного жилого дома, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, а также информацией о проекте строительства.

10.10. Стороны договорились, что все уведомления, сообщения, письма, любая информация, касающаяся настоящего Договора, направляются Застройщиком на адрес электронной почты Участника долевого строительства указанной в пункте 11 настоящего договора и данный вид уведомления является надлежащим. Участник долевого строительства направляет всю корреспонденцию в адрес Застройщика заказной почтовой корреспонденцией, либо сдает нарочным секретарю в канцелярию Застройщика.

10.11. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС - сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС – сообщений.

10.12. Застройщик в соответствии со ст. 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию) путем размещения её в ЕИСЖС по адресу: <https://наш.дом.рф>.

10.13. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора, надлежащего управления и эксплуатации Здания/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

Согласен на обработку персональных данных

(подпись)

11. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СтройГрад-КМВ» именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное 04.05.2021 года МИФНС №11 по Ставропольскому краю за основным государственным регистрационным номером 1212600005243 (ИНН/КПП 2636219000/263601001), с местом нахождения: 357550, РОССИЯ, СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ, ГОРОД-КУРОРТ ПЯТИГОРСК Г.О., ПЯТИГОРСК Г., ГОРЯЧЕВОДСКИЙ П., МАЛИНОВСКОГО ПЕР., ЗД. 22А, в лице Генерального директора гражданки Российской Федерации **Гоглевой Ольги Олеговны**, 23.09.1990 года рождения, пол: женский, место рождения: гор. Оха Сахалинская область РСФСР, паспорт 07 25 304683 выдан 25.06.2025 г. ГУ МВД России по Ставропольскому краю, действующей на основании Устава.

Генеральный директор ООО СЗ «СтройГрад-КМВ»

О.О. Гоглева

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Комплектация квартиры № 0 расположенной по адресу: Российская Федерация,
Ставропольский край, городской округ город курорт Пятигорск.

ЖИЛАЯ КОМНАТА (Ы)	
Стены	Простая штукатурка по СНиП 3.04.01-87, допустимые отклонения: отклонения по вертикали на 1м – не более 3мм, отклонение от вертикали на всю высоту конструкции – не более 15мм, количество неровностей при измерении 2-х метровой рейкой – до 3-х неровностей, глубиной не более 5мм, отклонение от горизонтали – не более 3мм на 1м, отклонение дверных и оконных откосов по вертикали и горизонтали – не более 10мм на весь элемент; допускается наличие усадочных трещин
Потолки	Монолитные перекрытия по СНиП 3.03.01-87, отклонение горизонтальных плоскостей на всю длину выверяемого участка – не более 20мм, местные неровности поверхности при измерении 2-х метровой рейкой – не более 5 мм, допускается наличие усадочных трещин (не влияющих на несущую способность конструкции), без отделки.
Полы	Полусухая механизированная стяжка пола М — 100, допустимые отклонения от горизонтальной плоскости не более 4мм при измерении 2-х метровой рейкой, без дополнительной шумоизоляции; допускается наличие усадочных трещин
Лоджии, балконы	Простая штукатурка по СНиП 3.04.01-87, допустимые отклонения: отклонения по вертикали на 1м – не более 3мм, отклонение от вертикали на всю высоту конструкции – не более 15мм, количество неровностей при измерении 2-х метровой рейкой – до 3-х неровностей, глубиной не более 5мм, отклонение от горизонтали – не более 3мм на 1м, отклонение дверных и оконных откосов по вертикали и горизонтали – не более 10мм на весь элемент, допускается наличие усадочных трещин; полусухая механизированная стяжка пола по СНиП 2.03.13-88 допустимые отклонения от горизонтальной плоскости не более 4мм при измерении 2-х метровой рейкой, без дополнительной шумоизоляции, допускается наличие усадочных трещин; потолки - монолитные перекрытия по СНиП 3.03.01-87, отклонение горизонтальных плоскостей на всю длину выверяемого участка – не более 20мм, местные неровности поверхности при измерении 2-х метровой рейкой – не более 5 мм, допускается наличие усадочных трещин (не влияющих на несущую способность конструкции), без отделки. неутепленные; неотапливаемые
ВНУТРИКВАРТИРНЫЕ КОРИДОРЫ	
Стены	Простая штукатурка по СНиП 3.04.01-87, допустимые отклонения: отклонения по вертикали на 1м – не более 3мм, отклонение от вертикали на всю высоту конструкции – не более 15мм, количество неровностей при измерении 2-х метровой рейкой – до 3-х неровностей, глубиной не более 5мм, отклонение от горизонтали – не более 3мм на 1м, отклонение дверных и оконных откосов по вертикали и горизонтали – не более 10мм на весь элемент; допускается наличие усадочных трещин
Потолки	Монолитные перекрытия по СНиП 3.03.01-87, отклонение горизонтальных плоскостей на всю длину выверяемого участка – не более 20мм, местные неровности поверхности при измерении 2-х метровой рейкой – не более 5 мм, допускается наличие усадочных трещин (не влияющих на несущую способность конструкции), без отделки.
Полы	Полусухая механизированная стяжка пола М — 100, допустимые отклонения от

	горизонтальной плоскости не более 4мм при измерении 2-х метровой рейкой, без дополнительной шумоизоляции; допускается наличие усадочных трещин
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УЗЛЫ	
Стены	Кладка по СНиП 3.03.01-87 допустимые отклонения: поверхности стен от вертикали не более 10мм, местные неровности поверхности не более 10мм при измерении 2-х метровой рейкой; вентиляционные блоки; без отделки
Потолки	Монолитные перекрытия по СНиП 3.03.01-87, отклонение горизонтальных плоскостей на всю длину выверяемого участка – не более 20мм, местные неровности поверхности при измерении 2-х метровой рейкой – не более 5 мм, допускается наличие усадочных трещин (не влияющих на несущую способность конструкции), без отделки.
Полы	Полусухая механизированная стяжка пола М — 100, допустимые отклонения от горизонтальной плоскости не более 4мм при измерении 2-х метровой рейкой, без дополнительной шумоизоляции, без гидроизоляции; допускается наличие усадочных трещин
КУХНЯ	
Стены	Простая штукатурка по СНиП 3.04.01-87, допустимые отклонения: отклонения по вертикали на 1м – не более 3мм, отклонение от вертикали на всю высоту конструкции – не более 15мм, количество неровностей при измерении 2-х метровой рейкой – до 3-х неровностей, глубиной не более 5мм, отклонение от горизонтали – не более 3мм на 1м, отклонение дверных и оконных откосов по вертикали и горизонтали – не более 10мм на весь элемент; допускается наличие усадочных трещин
Потолки	Монолитные перекрытия по СНиП 3.03.01-87, отклонение горизонтальных плоскостей на всю длину выверяемого участка – не более 20мм, местные неровности поверхности при измерении 2-х метровой рейкой – не более 5 мм, допускается наличие усадочных трещин (не влияющих на несущую способность конструкции), без отделки.
Полы	Полусухая механизированная стяжка пола М — 100, допустимые отклонения от горизонтальной плоскости не более 4мм при измерении 2-х метровой рейкой, без дополнительной шумоизоляции; допускается наличие усадочных трещин
КОММУНИКАЦИИ	
Водопровод	Стояки холодной воды, стояки горячей воды с врезкой и запорной арматурой для внутриквартирной разводки. Счетчики холодной воды, счетчик горячей воды. Запитка водой газового котла ГВС. Внутриквартирную разводку сетей горячей, холодной воды выполняет дольщик.
Канализация	Трубопровод из полиэтиленовых труб. Стояки канализации из полиэтиленовых труб с заглушками, без разводки. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет дольщик.
Электрика	Монтаж квартирного электрического щитка, с разводкой по квартире без установки фурнитуры, установка квартирных счетчиков в поэтажных щитках.
Отопление	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), теплый пол в кухне и санузле, установка панельных радиаторов, клапан регулирующий угловой, клапан настроечный угловой, регулятор тёплого пола.
Электрическая плита	Не устанавливается
ДВЕРИ, ОКНА	
Двери входные	Металлические
Двери межкомнатные	Не устанавливаются
Окна	Металлопластиковые в соответствии с проектом, без установки подоконников и

	ОТЛИВОВ.
Балконные двери	Не устанавливаются
Остекление лоджий	В соответствии с проектом

Застройщик
ООО СЗ «СтройГрад-КМВ»
Генеральный директор _____ **О.О. Гоглева**

Участник долевого строительства

..... _____

«Комплекс № 6 многоквартирных жилых домов в городе курорте Пятигорск на земельном участке с КН 26:33:060101:1145. Позиция 1» по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город курорт Пятигорск.

В случае наличия на Плане Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Застройщик: ООО СЗ «СтройГрад-КМВ»
Генеральный директор
_____ О.О. Гоглева

Участник долевого строительства:

..... _____