

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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 – ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 26-29-4-2025 от 12.12.2025 года, выданное Администрацией Предгорного муниципального округа Ставропольского края, действующее с учетом приложений, приказов о внесении изменений при их наличии.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи земельных участков от 19.11.2025 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю 22.12.2025 г., номер записи о регистрации права № 26:29:130102:267-26/541/2025-8.

2.3.3. Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте лермонтов-парк.рф.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

2.5. Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту (Акту приема-передачи) расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Объект, подлежащий передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, на который у Участника в будущем возникнет право собственности, (далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»), имеет следующие проектные характеристики:

Жилое помещение – квартира № __, количество комнат - __, этаж - __, подъезд - __. Общая площадь квартиры определяется согласно проектной документации без учета площади лоджий, балконов и предварительно составляет __ кв.м. Проектная общая площадь квартиры с холодными помещениями составляет __ кв.м.

Квартира передается Участнику долевого строительства в техническом состоянии, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

План Объекта и его расположение в Жилом доме согласованы Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте лермонтов-парк.рф. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с проектной документацией на строительство Жилого дома, в том числе предусмотренными проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Жилого дома, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте лермонтов-парк.рф.

3.3. После окончания строительства Объекту и Жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект, на основании данных технического паспорта (технического плана) на Объект.

3.5. Установка электрических плит, сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора и производится Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

3.6. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Банка АЛЬФА-БАНК (акционерное общество) в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному соглашению № 01СМ0L от 18.11.2025 года, заключенному между Застройщиком и Банком АЛЬФА-БАНК (АО) (далее – «Кредитное соглашение»).

3.7. Право требования на получение Квартиры возникает у Участника после государственной регистрации настоящего Договора с момента полного исполнения обязательств по оплате цены Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.8. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник приобретает право

собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим Договором Участник не осуществляет финансирование строительства помещений, не входящих в состав общего имущества Жилого дома, определяемых по результатам проведенной технической инвентаризации Жилого дома (в том числе, нежилых помещений, кладовых, машино-мест в Жилом доме) и не приобретает прав на указанные помещения и/или доли в них. Все права на нежилые помещения, не являющиеся объектами долевого строительства и не входящие в состав общего имущества Жилого дома (в том числе, нежилые помещения, кладовые, машино-места в Жилом доме), принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с пунктом 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора.

4.1.1. По соглашению Сторон цена договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащего условия ее изменения (часть 2 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра Объекта составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Цена одного квадратного метра Объекта, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на цели, прямо перечисленные в ст. 18 № 214-ФЗ.

4.4. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в пункте 4.3. Договора.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, **до производства работ по внутренней отделке, а именно оштукатуривания внутренних стен и перегородок**, путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с пунктом 1.6. Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. **Участник уведомлен и согласен с тем, что в результате выполнения работ по внутренней отделке, предусмотренной в Приложении №2 Договора, общая приведенная площадь Объекта может уменьшиться на 3% (Три процента).**

4.6. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику за счет собственных средств сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика после раскрытия Застройщиком счета эскароу в соответствии с частью 6 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ до подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.7. Если по результатам обмеров Фактическая площадь, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с пунктом 1.6. Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2. Договора. Возврат денежных средств в результате указанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником сведений о банковских реквизитах для перечисления, либо иным дополнительно согласованным Сторонами способом.

4.8. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскароу-счет, открываемый в Банке АЛЬФА-БАНК (АО) (Эскароу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскароу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскароу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскароу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), БИК 044525593, Кор/сч. 3010181020000000593, место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91.

Депонент: гражданин РФ (ФИО Участника).

Бенефициар: ООО «СЗ «ИНКОМ СТЕЙТ».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Счет эскроу № _____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном пунктом 4.9. настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Срок действия счета эскроу: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Внесенные Участником на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Жилого дома и передачи Бенефициаром в Банк АЛЬФА-БАНК (АО) Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на оплату обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному соглашению, а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному соглашению, перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810001850008780, открытый в Банке АЛЬФА-БАНК (АО).

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).

4.9. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, уплачивается Участником путем единовременного внесения платежа не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

4.10. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.8. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Жилой дом в эксплуатацию в 1-ом квартале 2028 года и передать Участнику долевое строительство Объект по акту приема-передачи не позднее 30.06.2028 года.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, и указанная в техническом паспорте (техническом плане) без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

5.3. Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

5.4. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Застройщик вправе дополнительно уведомить Участника о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора.

5.5. Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Жилого дома, направленном в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора, приступить к приемке Объекта и подписать Акт приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется в течение предусмотренного настоящим пунктом срока представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

5.6. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на видимые (явные) недостатки, которые могли быть выявлены, но не были выявлены им при приемке (осмотре) Объекта и/или не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте), за исключением скрытых дефектов. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности).

После устранения выявленных недостатков Участник обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения Участником сообщения об устранении выявленных недостатков. Сообщение об устранении недостатков (дефектов) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику одним из способов: по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 11.3 настоящего Договора либо вручено Участнику лично под расписку, путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора. В случае направления указанного уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора или пунктом 5.6. Договора в случаях выявления Участником недостатков при приемке Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо с указанным уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному Участником почтовому адресу.

5.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Участником Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3(трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны Договора установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

5.11. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений (в том числе влекущих допустимое изменение площади Объекта). При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

5.12. С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

5.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

5.14. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и/или общего имущества Жилого дома не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Существенным дефектом Объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ.

5.15. Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке, является подтверждением надлежащего качества Жилого дома и/или Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие, использованные для строительства Объекта, соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

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

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом изменения Цены договора в случае, предусмотренном пунктом 4.6. Договора.

7.1.2. Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

7.1.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи объекта.

7.1.4. Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права и направить в его адрес копию соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации указанного соглашения (договора) об уступке.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- иные платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.9. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Участник вправе производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Жилого дома, возникших вследствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменной претензии от Застройщика.

7.1.11. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Жилого дома, предусмотренного проектной документацией на строительство Жилого дома, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Жилого дома, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектной документации на строительство Жилого дома.

7.1.12. При заключении Застройщиком договора целевого кредита, предоставленного на цели, указанные в части 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ, не позднее 30 (тридцати) дней с даты получения от Застройщика письменного уведомления о предоставлении ему такого кредита и изменении Уполномоченного банка заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Уполномоченного банка, перевести денежные средства, внесенные в счет уплаты цены настоящего Договора в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в банке, указанном в уведомлении Застройщика (новый Уполномоченный банк). Такой банк признается Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) при условии внесения Застройщиком соответствующей информации в проектную декларацию Объекта строительства, размещенную на сайте наш.дом.рф. Застройщик обязуется обеспечить Участнику долевого строительства содействие в заключении с новым Уполномоченным банком договора счета эскроу и переводе на указанный счет денежных средств, внесенных в счет уплаты цены настоящего Договора.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций обеспечить строительство Жилого дома.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в п. 11.3. настоящего Договора.

7.2.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, принимать решение об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

7.2.7. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.2.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.2.9. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Жилого дома, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качества Объекта и его технических характеристик.

7.2.10. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора (при разделе, объединении, перераспределении или выделе) земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровой документации на вновь образованные земельные участки, с последующей передачей вновь образованных земельных участков (прав на них) в залог Банку АО "АЛЬФА-БАНК".

Для чего Участник долевого строительства настоящим дает письменное согласие Застройщику на проведение кадастровых работ (межевание) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, снятие его с кадастрового учета и постановку на кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного участка(ов) с измененными характеристиками и отчуждения таких земельных участков после ввода объекта в

эксплуатацию, расположенного по строительному адресу: Ставропольский край, р-н Предгорный, к-з им. Ленина (МО Этокского сельсовета), литер 1.

7.4.1. Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

7.5. Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно пункту 4.6. настоящего Договора.

7.6. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Жилой дом в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. Участник уведомлен, что подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса РФ при переходе к нему права собственности на земельный участок при условии соблюдения требований, предусмотренных пунктом 7.4.1. настоящего Договора Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статья 391 Гражданского кодекса РФ).

7.8. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, не следуют судьбе основной вещи, в связи с чем Участник дает согласие на передачу указанных сетей в собственность специализированных сетевых организаций в целях обеспечения их надлежащей эксплуатации.

7.9. Руководствуясь положениями части 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется актом о выявленном факте нарушения, составленном с участием лица, осуществляющего строительный контроль при строительстве Жилого дома.

7.10. Стороны согласовали, что в ходе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта и/или самого Объекта, относительно осевых линий, предусмотренных проектной документацией на строительство Жилого дома, а также площадь Объекта и/или отдельных помещений Объекта может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований к качеству Объекта и/или существенным изменением размеров Объекта), и не влекут изменение цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.5, 4.6. и 4.7. настоящего Договора.

7.11. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.5, 4.6, 4.7., 5.14, 5.15, 7.10 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Жилом доме и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта.

7.12. В порядке и на условиях, предусмотренных законом и настоящим Договором, произвести замену Уполномоченного банка (Эскроу-агента), указанного в п. 4.8. настоящего Договора. Согласие Участника долевого строительства на это не требуется.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику 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. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены договора в полном объеме, в том числе в случае, предусмотренном в пункте 4.6. настоящего Договора.

8.4. Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок вследствие нарушения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов). При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление указанных событий, должна в разумный срок уведомить другую Сторону. При отсутствии извещения в указанный срок не уведомившая Сторона, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. Срок рассмотрения претензии и предоставления письменного ответа составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.2. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спор на рассмотрение в судебном порядке. При этом Стороны пришли к обоюдному соглашению о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.3. Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право Участника на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке Сторонами при подписании (заключении) настоящего договора.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях, предусмотренных статьями 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

10.4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.5. 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: lermontov-park.rf и www.nash.dom.rf. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним соответствующего письменного уведомления.

11.3. Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: _____; **контактный телефон:** _____; **e-mail:** _____. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

11.4. Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в пункте 11.3. настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправок с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

11.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11.7. Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях подготовки, заключения, исполнения настоящего Договора, включая согласие в том числе на получение смс-сообщений, уведомлений по электронной почте, телефонных звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора. Согласие на обработку персональных данных выдается Участником Застройщику дополнительно при заключении настоящего Договора.

11.8. Стороны признают надлежащим подписание Договора, дополнительных соглашений к нему квалифицированной электронной подписью.

11.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта;
- Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СЗ «ИНКОМ СТЕЙТ»
ОГРН 1242300018630, ИНН 2310236497,
КПП 231001001
350002, Краснодарский край, г.о.
город Краснодар, г. Краснодар, ул. Северная,
д. 450, помещ. 8
з/сч № 40702810001850008780
АО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «Дивизион Юг»
Самович Алексей Георгиевич

Участник:

А.Г. Самович

ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ

Застройщик:
ООО «СЗ «ИНКОМ СТЕЙТ»
Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «Дивизион Юг»
Самович Алексей Георгиевич

Участник:

_____ **А.Г. Самович**

Технические характеристики квартиры:
Перечень материалов и элементов отделки (Черновая отделка)

№ п/п	Наименование позиции	
	САНУЗЕЛ СОВМЕСТНЫЙ	
1	Электричество – без разводки	
2	Стены- штукатурка	
3	Пол - стяжка	
4	Потолок – без отделки	
5	ХВС,ГВС,ХФК – без разводки	
	САНУЗЕЛ РАЗДЕЛЬНЫЙ	
	ВАННАЯ КОМНАТА	ТУАЛЕТ
6	Электричество – без разводки	Электричество – без разводки
7	Стены- цементная штукатурка	Стены- цементная штукатурка
8	Пол – гидроизоляция, стяжка	Пол - гидроизоляция, стяжка
9	Потолок – без отделки	Потолок – без отделки
10	ХВС,ГВС,ХФК – без разводки	ХВС,ГВС,ХФК – без разводки
	ЖИЛАЯ КОМНАТА	
11	Электричество – без разводки	
12	Стены- штукатурка	
13	Пол - стяжка	
14	Потолок – без отделки	
	КУХНЯ	
15	Электричество – разводка до плиты	
16	Стены- штукатурка	
17	Пол - стяжка	
18	Потолок – без отделки	
19	ХВС,ГВС,ХФК – без разводки	
	КОРИДОР / ПРИХОЖАЯ	
20	Электричество – установка электрического щита	
21	Стены- штукатурка	
22	Пол - стяжка	
23	Потолок – без отделки	
	БАЛКОН	
24	Электричество – без разводки	
25	Стены- штукатурка	
26	Пол - стяжка	
27	Потолок – без отделки	

- В случае отсутствия указанных материалов и элементов отделки **Застройщик** вправе их заменить на аналогичные
- Материалы предоставляются за счет **Застройщика**

Застройщик:

ООО «СЗ «ИНКОМ СТЕЙТ»

Генеральный директор

Управляющей организации

ООО «Дивизион Юг»

Самович Алексей Георгиевич

Участник:

_____ **А.Г. Самович**
