

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве объекта капитального строительства**  
**«Реконструкция многоквартирного жилого дома»**

г. Ессентуки

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРОС»** (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 02.09.2002 г. серия 26 № 001406057; ОГРН 1022601220267; ИНН 2626028253, КПП 262601001), в лице генерального директора **Гречкосей Галины Анатольевны**, 17.09.1985 г.р., паспорт 07 10 422881 выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Предгорном районе, дата выдачи 04.08.2010 г., код подразделения 260-027, проживающая по адресу: Ставропольский край, Предгорный район, с. Винсады, ул. Партизанская, д.78, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,

**И** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код  
**подразделения** \_\_\_\_\_, проживающая(ий) по адресу:

именуемая в дальнейшая (ый) **«Участник долевого строительства»**,  
совместно именуемые **«Стороны»**  
заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»** о нижеследующем:

### Статья 1. Предмет Договора

1.1 **Договор** заключается для урегулирования отношений **Сторон** в ходе долевого строительства **Жилого дома**, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" N 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами.

1.2. По настоящему Договору **Застройщик** с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в предусмотренный Договором срок объект недвижимости - **«Реконструкция многоквартирного жилого дома»** расположенный по строительному адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Пятигорская, 9** (далее – **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства**

**Однокомнатную квартиру №6, расположенную на 1 (Первом) этаже, с предварительной общей площадью 47,6 кв.м., стоимостью 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей,**

а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить в срок, предусмотренный Договором, обусловленную цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** принять **Объект долевого строительства** в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

1.3 Предварительная общая площадь **Объекта** долевого строительства указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения инвентаризации **Жилого дома** может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что не влечет за собой перерасчет стоимости **Объекта** долевого строительства. Окончательная площадь **Объекта** долевого строительства уточняется после натурных обмеров организацией технической инвентаризации.

1.4 **Объект** долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** с внутриквартирными перегородками только санузлов. Квартиры передаются без отделочных работ (малярных работ, обоевых и плиточных работ), без настила чистого пола, без установки межкомнатных дверей, без сантехнических приборов и газовых плит, без квартирных электроприборов. В квартирах предполагается электрическая разводка до входа в квартиру с установкой электрического щитка. Предусматривается улучшенная штукатурка стен (за исключением монолитных, железобетонных и бетонных конструкций), устройство стяжек. Отопление поквартирное от двухконтурных котлов с закрытой камерой сгорания с установкой радиаторов. В местах общего пользования (лестничные клетки и марши, узел ввода, электрощитовая) предусмотрены малярные работы, устройство чистого пола. Предусматривается установка домофонов на входных подъездных дверях и телевизионных эфирных антенн

коллективного пользования на крыше дома. Разводка для поквартирной установки домофонов до входа в квартиру.

1.5 Срок окончания строительства **Жилого дома: II квартал 2019 г.**

1.6 Денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства** по Договору, подлежат использованию **Застройщиком** в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

1.7 Право собственности **Участника долевого строительства** на **Объект** долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения **Объекта** долевого строительства.

1.8 Со дня государственной регистрации права собственности на **Объект** долевого строительства, **Участник долевого строительства** приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в **Жилом доме**, не являющееся частями **Объекта** долевого строительства.

## Статья 2. Юридические гарантии и подтверждения сторон

2.1 **Застройщик** подтверждает **Участнику долевого строительства**:

2.1.1. Правоспособность **Застройщика** как юридического лица - (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 02.09.2002 г. серия 26 № 001406057; ОГРН 1022601220267; ИНН 2626028253, КПП 262601001).

2.1.2 Правомерность строительства **Жилого дома: Жилой дом** возводится на земельном участке с кадастровым номером **26:30:010222:874**, площадью **973** кв.м., принадлежащем **Застройщику** на праве долевой собственности: №26:30:010222:874-26/005/2017-1 от 28.07.2017, доля в праве 427/2776; №26:30:010222:874-26/005/2017-2 от 28.07.2017, доля в праве 469/2776; №26:30:010222:874-26/005/2017-3 от 28.07.2017, доля в праве 717/2776; №26:30:010222:874-26/005/2017-4 от 28.07.2017, доля в праве 302/2776; №26:30:010222:874-26/005/2017-5 от 28.07.2017, доля в праве 403/2776; №26:30:010222:874-26/005/2017-6 от 28.07.2017, доля в праве 4458/2776. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Ставропольский край, г.Ессентуки, ул.Пятигорская,9.

2.1.3 Разрешение на строительство **Жилого дома №26-RU26304000-342-2017** от 22.11.2017 г. выдано Администрацией города Ессентуки Ставропольского края.

2.1.4 Проектная декларация по строительству **Жилого дома** опубликована на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

2.2 **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**:

2.2.1 Что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему **Договору**, не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

2.3 **Участник долевого строительства** гарантирует **Застройщику**, что он:

2.3.1 Приобретает и осуществляет права и обязанности по настоящему договору под своим именем, включающим фамилию, собственно имя и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая его страны.

2.3.2 Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности, т.е. в способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их с соблюдением требований ст.253 ГК РФ.

2.3.3 Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора вплоть до оформления **Объекта** долевого строительства в собственность.

2.4 **Участник долевого строительства** подтверждает, что:

2.4.1 До заключения **Договора** получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участника долевого строительства** информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы **Застройщика**;
- о статусе и полномочности **Застройщика**, как участника строительства **Объекта** долевого строительства, а также статусе и полномочности руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
- о сроках и условиях строительства **Объекта** долевого строительства;
- о существующем в г. Ессентуки порядке оформления прав по договорам о совместном участии (привлечении финансовых средств) в строительстве;
- о внутренней учетной регистрации договоров о совместном участии (привлечении финансовых средств) **Застройщика**;
- о возникновении имущественных прав на **Объект** долевого строительства в соответствии с настоящим **Договором**;

- о моменте возникновения права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства**;
- о правовых основаниях строительства **Объекта** долевого строительства.

Все положения настоящей статьи **Договора** разъяснены **Участнику долевого строительства** и поняты им полностью, возражений не имеется.

2.4.2 **Участник долевого строительства** осуществляет финансирование проекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" N 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами, используя собственные знания и опыт и осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в г.Ессентуки и РФ.

2.5 **Стороны** гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего договора.

### Статья 3. Обязанности сторон

#### 3.1 **Застройщик** обязан:

3.1.1 Обеспечить строительство **Жилого дома** различными формами финансирования. Выполнять производство строительно-монтажных и иных работ в рамках реализации проекта строительства **Жилого дома**. **Застройщик** имеет право самостоятельно осуществлять строительство **Жилого дома**, выполнять функции генерального подрядчика или привлекать для строительства **Жилого дома** сторонние организации.

3.1.2 После подписания настоящего **Договора** осуществить внутреннюю учетную регистрацию настоящего договора в электронном виде и на бумажном носителе согласно установленным **Застройщиком** правилам учета, с внесением в соответствующие носители всех необходимых реквизитов.

3.1.3 Не заключать в период действия договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на **Объект** долевого строительства **Участника долевого строительства**.

3.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного **Договором** срока передачи объекта долевого строительства **обязан** направить **Участнику долевого строительства** уведомление о завершении строительства **Объекта** долевого строительства и о готовности **Объекта** долевого строительства к передаче. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

3.1.5 Передать по Акту приема-передачи в собственность **Участника долевого строительства** по настоящему **Договору** **Объект** долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего **Договора** в надлежащий срок при условии надлежащего исполнения **Участником долевого строительства** условий настоящего **Договора**.

3.1.6 Обстоятельствами, прекращающими обязательство **Застройщика** перед **Участником долевого строительства** по передаче указанного в настоящем **Договоре** **Объекта** долевого строительства, являются:

- подписание **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства;
- досрочное расторжение **Договора**.

3.1.7 Оказать **Участнику долевого строительства** содействие в оформлении прав собственности на **Объект** долевого строительства на условиях отдельного договора.

#### 3.2 **Участник долевого строительства** обязан:

3.2.1. Выплатить **Взнос** **Участника долевого строительства** в размере и порядке, установленном настоящим **Договором**, лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.2 До сдачи **Жилого дома** приемочной комиссией и ввода в эксплуатацию **Участник долевого строительства** обязуется не проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. монтаж внутриквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника долевого строительства** уплаты штрафа в размере десяти процентов от **Взноса** **Участника долевого строительства**, а также устранения силами **Участника долевого строительства** и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в

установленном действующим законодательством РФ в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

3.2.3 Не проводить работы, затрагивающие фасад **Жилого дома** и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, летних помещений и т.п.) без получения необходимых согласований с **Застройщиком**.

3.2.4 В течение десяти календарных дней после получения уведомления от **Застройщика** лично или через доверенное лицо, полномочность которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.4.1 Подписать Акт сверки расчетов в соответствии с п.5.6 настоящего **Договора**.

3.2.4.2 Подписать Акт приема – передачи и принять **Объект** долевого строительства.

С момента подписания указанного Акта о принятии **Объекта** долевого строительства **Участник долевого строительства** становится ответственным за сохранность **Объекта** долевого строительства и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния **Объекта** долевого строительства соразмерно Доли **Участника долевого строительства** (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране **Объекта** долевого строительства)

В день подписания **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства **Участник долевого строительства** оплачивает (компенсирует) затраты на обслуживание его **Объекта** долевого строительства по действующим тарифам за период с даты подписания Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ **Жилого дома** приемочной комиссией до момента подписания Акта приема-передачи. По соглашению **Сторон** указанные платежи перечисляются **Застройщиком** на счет организации, осуществляющей управление и эксплуатацию **Жилого дома**.

В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта** долевого строительства в предусмотренный **Договором** срок или при немотивированном отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта** долевого строительства (без составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта** условиям **Договора**, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного **Договором** для передачи **Объекта** **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний акт об исполнении обязательств по **Договору** (за исключением случая досрочной передачи **Объекта**, указанного в п. 7.2. **Договора**). При этом риск случайной гибели **Объекта** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта.

3.2.4.3 Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание **Объекта** долевого строительства, общего имущества **Жилого дома** и предоставление коммунальных услуг с организацией, обеспечивающей эксплуатацию **Жилого дома**.

С даты заключения договора на техническое обслуживание **Объекта** долевого строительства, общего имущества **Жилого дома** и предоставление коммунальных услуг **Участник долевого строительства** производит оплату коммунальных услуг по действующим тарифам для физических лиц на основании данных приборов учета.

3.2.5 Участвовать в обеспечении эксплуатации **Жилого дома** согласно выбранному **Участником долевого строительства** способу управления.

3.2.6 Уведомить **Застройщика** в течение десяти дней с момента заключения договора страхования рисков, связанных с инвестированием в соответствии с настоящим **Договором** (в случае заключения такого договора).

3.2.7 Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего **Договора** и требованиями законодательства.

3.2.8 Приобретение **Участником долевого строительства** прав и обязанностей по настоящему договору под именем другого лица не допускается.

## Статья 4. Права Сторон

### 4.1 Участник долевого строительства имеет право:

4.1.1 При условии полной оплаты стоимости **Объекта** долевого строительства, с письменного согласия **Застройщика**, уступить право требования по настоящему договору третьим лицам. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи **Объекта** долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за счет **Участника долевого строительства**.

4.1.2 Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. **Застройщик имеет право:**

4.2.1 Досрочно исполнить обязательство по передаче **Объекта** долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

## Статья 5. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

5.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) **Объекта** долевого строительства.

5.2. С учетом размера площади **Объекта** долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате **Застройщику Участником долевого строительства (Взнос)** составляет **1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей**. Указанная цена Договора является фиксированной и перерасчету не подлежит.

5.3. Уплата **Взноса** производится **Участником долевого строительства** путем внесения платежа, указанного в п.5.2 настоящего Договора, в следующие сроки:

**- 1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей в срок до «05» мая 2019 года.**

5.4. В предусмотренном законом порядке просрочка внесения платежа является основанием для начисления **Участнику долевого строительства** неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также для расторжении настоящего Договора.

5.5 После проведения взаиморасчетов между **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** по результатам обмеров **Жилого дома** органами технической инвентаризации, стороны подписывают “Акт сверки расчетов” по Договору, в котором свидетельствуют, что обязательство по выплате **Взноса** исполнено **Участником долевого строительства** надлежащим образом в полном объеме.

5.6 **Участник долевого строительства** вправе досрочно исполнить свои денежные обязательства по внесению **Взноса**, предварительно уведомив об этом **Застройщика**.

5.7 Оформление государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект** долевого строительства и связанные с этим затраты оплачиваются **Участником долевого строительства** дополнительно и не входят в стоимость настоящего договора.

## Статья 6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

6.1. **Застройщик** обязан передать **Объект** долевого строительства **Участнику долевого строительства** в течении трех месяцев после ввода объекта в эксплуатацию.

6.2. В случае нарушения, предусмотренного Договором срока передачи **Объекта** долевого строительства **Участнику долевого строительства**, **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3. 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 долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

## Статья 7. Передача Объекта долевого строительства

7.1. Передача **Застройщиком Объекта** долевого строительства и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому **Сторонами** Акту приема-передачи.

7.2. Передача **Объекта** долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**. Досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта** долевого строительства допускается.

7.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) **Объекта** долевого строительства в соответствии с **Договором** и о готовности **Объекта** долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в десятидневный срок со дня получения указанного сообщения.

7.4. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта** долевого строительства в предусмотренный п.7.3. настоящего **Договора** срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта** долевого строительства **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного **Договором** для передачи **Объекта** долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта** долевого строительства. При этом риск случайной гибели **Объекта** долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом **Договора** одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта** долевого строительства.

## Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором

8.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства Объект** долевого строительства, качество которого соответствует условиям **Договора** и проектной документации.

8.2. Настоящим **Договором** установлен пятилетний гарантийный срок для **Объекта** долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, со дня подписания Акт приема – передачи.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства**, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акт приема – передачи **Объекта** долевого строительства.

## Статья 9. Основания и порядок досрочного расторжения договора

9.1. Досрочное расторжение **Договора** возможно в следующих случаях:

9.1.1. По инициативе **Застройщика** в одностороннем порядке:

9.1.1.1. В случае, если в соответствии с настоящим **Договором** уплата цены **Договора** должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа, и им будет допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

9.1.1.2. В случае, если в соответствии с **Договором** уплата цены **Договора** должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный **Договором** период, и им будет допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора** в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

9.1.2. По инициативе **Участника долевого строительства** в случаях, предусмотренных законом. Если иное не предусмотрено законом, то в случае расторжения **Договора** по требованию **Участника долевого строительства** в отсутствие виновных нарушений обязательств со стороны **Застройщика**, денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены договора, подлежат возврату в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня расторжения договора долевого строительства без уплаты процентов за пользование денежными средствами.

9.1.3. Во всех остальных случаях, расторжение **Договора** долевого участия между **Сторонами** допускается в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## Статья 10. Ответственность сторон

10.1 Обеспечение обязательств **Застройщика** по **Договору** является уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимого имущества. Размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены **Договора**.

10.2 За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему **Договору** обязательств **Стороны** несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением специально предусмотренных настоящим **Договором** случаев.

10.3 **Стороны** исходили из того, что у них имеется общая цель – инвестирование строительства **Жилого дома**, в силу чего нарушение денежного обязательства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой **Стороне** и иным заинтересованным в окончании строительства **Жилого дома** третьим лицам.

10.4 **Стороны** пришли к соглашению, что настоящий **Договор** заключен в соответствии со ст.8 и п.2 ст.421 ГК РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями ГК РФ.

10.5 Все выявленные дефекты и недоделки, некачественно выполненные работы определяются **Сторонами** и отражаются в Акте приема-передачи **Объекта** долевого строительства. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте, не принимаются. Исправление таких недостатков осуществляется за счет **Участника долевого строительства**.

10.6 Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего договора, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

10.7 **Сторона**, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую **Сторону** о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

10.8 Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (*Трех*) месяцев, **Стороны** вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.9 **Сторона**, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

## Статья 11. Прочие условия и заключительные положения

11.1. Отношения **Сторон** по регулированию вопросов об исполнении обязательств по **Договору**, об использовании **Застройщиком** денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по **Договору**, о применении ответственности за нарушение обязательств по **Договору**, об уступке прав требований по **Договору**, о государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства, о расторжении **Договора**, а также по регулированию иных вопросов, которые не нашли свое отражение в настоящем **Договоре**, строятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. Настоящий **Договор** заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **Жилого дома**, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.3 Недействительность отдельных положений настоящего **Договора** не влечет недействительности всего **Договора** в целом.

11.4 Любые изменения или дополнения к настоящему **Договору**, оформляются письменными договорами либо дополнительными соглашениями (приложениями) к настоящему **Договору**, которые являются его неотъемлемой частью, и подлежат государственной регистрации.

11.5 Вступление в **Договор** правопреемника (наследника) **Участника долевого строительства** оформляется его письменным соглашением с **Застройщиком**; при отсутствии такого письменного соглашения вступление в **Договор** правопреемника (наследника) **Участника долевого строительства** считается несостоявшимся.

11.6 **Договор** вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств обеими **Сторонами**.

11.7 Настоящий **Договор** составлен и подписан в **трех** экземплярах, из которых один хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Ставропольскому краю и по одному экземпляру выдается **Сторонам**. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.8 При изменении реквизитов: для **Застройщика** – организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета; для **Участника долевого строительства** – паспортных данных, имени, адреса регистрации по месту жительства / пребывания, телефона, изменившая реквизиты **Сторона** обязана уведомить другую **Сторону** о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей **Стороны** за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об извещении второй **Стороны** действительны также в случае длительного, более 30 (*Тридцати*) дней отсутствия **Участника долевого строительства** по указанному им месту фактического проживания (отъезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).

## 12. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕРОС»** Юридический адрес: 357601 Ставропольский край г. Ессентуки, ул. Советская, д.11, кв.1. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 02.09.2002 г. серия 26 № 001406057; ОГРН 1022601220267; ИНН 2626028253, КПП 262601001; ОКПО 22025992; ОКВЭД 41.20; ДО №5230/0765 Ставропольское ОСБ г. Ессентуки Ставропольское отделение №5230, г. Ставрополь ПАО СБЕРБАНК, Р/с 40702810260100015942, К/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

### **Участник долевого строительства:**

**Арестина Лидия Михайловна**, 17.08.1957 г.р., паспорт 07 04 348113 выдан Отделом Внутренних Дел Предгорного района Ставропольского края, дата выдачи 29.06.2004 г., код подразделения 262-026, проживающая по адресу: Ставропольский край, ст. Ессентукская, ул. Бригадная, д. 28.

### **Подписи Сторон:**

#### **Застройщик:**

---

*(Ф.И.О. полностью, подпись)*

М.П.

#### **Участник долевого строительства:**

---

*(Ф.И.О. полностью, подпись)*



## ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект - «Реконструкция многоквартирного жилого дома» расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Пятигорская, 9.

Этажность Объекта	5 этажей
Количество этажей	6 этажей
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений	1546,5 кв.м.
Материал наружных стен	Кладка из бетонного блока усиленного с утеплением и облицовкой кирпичом
Материал перекрытий	Монолитное железобетонное перекрытие
Класс энергоэффективности	В (высоки)
Сейсмостойкость	8 баллов
Объект долевого строительства	<b>Квартира №</b>
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
Количество комнат	
Планируемая общая площадь	
в том числе:	
кухня	
жилая комната	
санузел	
коридор	
гардеробная	
Общая приведенная площадь	

Квартира расположена на \_\_\_ (\_\_\_\_) этаже \_\_\_ (\_\_\_\_) подъезда Объекта, (обозначена цветным маркером на плане соответствующего этажа Объекта).

Застройщик ООО «ТЕРОС»

Участник долевого строительства