

Договор №__-Д9
об участии в долевом строительстве объекта капитального строительства
«Микрорайон «Северный-2», в северной части г. Ессентуки, 3-я очередь.
Многоквартирный дом №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9, №10»

г. Ессентуки

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «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 года рождения, место рождения: с. Винсады Предгорного р-на Ставропольского края, гражданство: гражданин Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации 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, г. Ессентуки, ул. Просторная, д.17, к.3, кв.4, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**»,

И

именуемая в дальнейшем «**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 - **Многоквартирный дом №9 в Микрорайоне «Северный-2», в северной части г. Ессентуки, 3-я очередь, 9-й этап** (далее – **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**

_____ **комнатную квартиру №__**, расположенную на ___ (____) **этаже, с предварительной общей площадью __ кв.м., стоимостью _____ (_____) 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 по проекту. 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** и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **II квартал 2022 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 **26:30:000000:3069**, площадью **48849,0** кв.м., принадлежащем **Застройщику** на основании **Договора аренды земельного участка №302-з от 25.06.2018 г.** Адрес (местоположение): **Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, в северной части города, микрорайон «Северный-2», участок 2.**

2.1.3 Разрешение на строительство (с изменениями на 01.06.2021 г.) **№26-RU26304000-146-2018 от 23.05.2018 г.** выдано Администрацией города Ессентуки Ставропольского края, Изменение к разрешению на строительство от 23.05.2018 **№26-RU26304000-146-2018** от 25.06.2021 **№ 26-RU26304000-94-2021** 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 **Внос** **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 комиссии 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 **Вноса** **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 _____ (_____) **рублей 00 копеек**. 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:

- _____ (_____) **рублей 00 копеек** в течение пяти дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

5.4. Уплата **Взноса** производится **Участником долевого строительства** путем внесения денежных средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет № _____, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства (Депонента)** в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: 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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____ - Участника долевого строительства

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТЕРОС»** ОГРН 1022601220267; ИНН 2626028253, КПП 262601001, юридический адрес: 357601 Ставропольский край г. Ессентуки, ул. Советская, д.11, кв.1;

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств 6 (шесть) месяцев с даты ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора и раскрытие счетов эскроу по Объекту долевого строительства, платеж производится по следующим реквизитам Застройщика:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «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 40702810260030100671, К/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

5.5. 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.

5.6. 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.

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

5.8 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».

9.1.4. В случае расторжения **Договора** по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет **Участника долевого строительства** _____, открытый в ПАО Сбербанк. При заключении договора счета эскроу **Участник долевого строительства** обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего **Договора** денежные средства будут перечислены **Застройщику**, **Застройщик** обязуется возвратить **Участнику долевого строительства** уплаченные по настоящему **Договору денежные средства**, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

Статья 10. Ответственность сторон

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

10.2 **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.

10.3 **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.

10.4 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**.

10.5 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.

10.6 **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.

10.7 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.

10.8 **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 зарегистрирован в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной подписью.

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 Специализированный застройщик «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 40702810260030100671, К/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

Участник долевого строительства:

Подписи Сторон:

Застройщик:

М.П.

(Ф.И.О. полностью, подпись)

Участник долевого строительства:

(Ф.И.О. полностью, подпись)

ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект: **Многоквартирный дом №9 в Микрорайоне «Северный-2», в северной части г. Ессентуки, 3-я очередь, 9-й этап**

Общая площадь Объекта	3896,6 кв.м.
Общая площадь всех жилых	2572,8 кв.м.
Этажность Объекта	5 этажей
Количество этажей	5 этажей
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки)
Материал перекрытий	Монолитное железобетонное перекрытие
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	8 баллов
Объект долевого строительства	Квартира №
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
Количество комнат	
Планируемая общая площадь	
в том числе:	
кухня	
жилая комната	
санузел	
коридор	
Общая приведенная площадь	

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

Застройщик ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»

Участник долевого строительства

Схема квартиры

Объект: **Многоквартирный дом №9 в Микрорайоне «Северный-2», в северной части г. Ессентуки, 3-я очередь, 9-й этап**

Застройщик ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»

Участник долевого строительства

План этажа

Объект: **Многоквартирный дом №9 в Микрорайоне «Северный-2», в северной части
г. Ессентуки, 3-я очередь, 9-й этап**

Застройщик ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»

Участник долевого строительства