

ДОГОВОР № ____ - 7.2
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

п. Иноземцево

«_____» 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Империя-2», в лице генерального директора Куликова Петра Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

гр. РФ Романенко Татьяна Николаевна, дата рождения: 25.06.1979 г., место рождения: г. Нальчик, КБАССР, паспорт гражданина РФ 8324 599646, выдан 01.08.2024 МВД по Кабардино-Балкарской Республике, код подразделения: 070-001, зарегистрирован по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Калинина, д.37, корп. А, СНИЛС: 066-266-210-63, ИНН:071510802801, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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» № 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 жилой дом в жилом районе Капельница, п. Иноземцево, г. Железноводск 7 очередь (1 этап. 2 этап.)** (далее - Жилой дом), по адресу: РФ; Ставропольский край, городской округ город-курорт Железноводск, поселок Иноземцево, жилой район Капельница, улица рядового Панченко, земельный участок № 18, кадастровый номер участка: 26:31:020502:1898 площадь земельного участка 8982 кв.м, строящийся на основании разрешения на строительство № 26-31-03-2025 от «17» апреля 2025 г. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи жилое помещение (далее - Объект долевого строительства), расположенное в Жилом доме, со следующими проектными характеристиками:

Назначение помещения	Жилое
Этап	
Номер помещения согласно проектной документации	
Этаж	
Подъезд	
Общая площадь согласно проектной документации, с учетом балкона	
Общая площадь согласно проектной документации, без учета балкона	
Жилая площадь согласно проектной документации	
Количество комнат, в том числе:	
Кухня	
Жилая комната	
Жилая комната	
Санузел	
Санузел	
Прихожая	

Основные характеристики Жилого дома:

Вид строящегося объекта капитального строительства	Здание
Назначение объекта	Жилое
Общая площадь объекта	25772,5 кв.м
Количество этажей	11, в том числе 1 подземный этаж
Материал наружных стен	Монолитно-блочный
Материал перекрытий	монолит
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	8

1.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить в срок, предусмотренный Договором, указанную в п. 5.1 Договора цену и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Договором. 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. Окончательная площадь Объекта долевого строительства уточняется после натурных обмеров согласно экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером.

1.4. В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера кадастровым инженером общей фактической площади Объекта долевого строительства, более чем на 1 кв.м по сравнению с заявленной общей проектной площадью (включая балкон), Стороны производят перерасчет цены Договора, из расчета стоимости 1 кв. м, указанной в п. 5.2 настоящего Договора, за площадь Объекта, превышающей размер предельно допустимого отклонения (1 кв.м). При увеличении или уменьшении площади Объекта до 1 кв.м, перерасчет цены настоящего Договора не производится.

1.4.1. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 1.4, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику причитающиеся денежные средства в счет Цены Договора по результатам обмеров в срок до подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства путём перечисления денежных средств на расчетный счёт Застройщика, открытый в Банке.

1.4.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 1.4, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства причитающиеся денежные средства в течение 14 рабочих дней после получения соответствующего заявления Участника долевого строительства о возврате денежных средств путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Участника долевого строительства, открытый в Банке.

1.5. Срок окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее I квартала 2028 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 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.9. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома, не являющееся частями Объекта долевого строительства.

1.10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, объектов, относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения объектов долевого строительства, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка. Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ.

2. Юридические гарантии и подтверждения сторон

2.1 Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства:

2.1.1. Правоспособность Застройщика как юридического лица – ИНН 2635257764, ОГРН 1232600007936

2.1.2. Правомерность строительства Жилого дома: Жилой дом возводится на Земельном участке, категория земель: Земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер 26:31:020502:1898, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 19.04.2024. Право собственности Застройщика зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.04.2024 г. внесена запись регистрации 26:31:020502:135-26/092/2024-10.

2.1.3. Строительство Жилого дома осуществляется на основании разрешения на строительство от 17.04.2025 № 26-31-03-2025, выданного Администрацией города-курорта Железноводска 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, что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему Договору, не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами третьих лиц.

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 исполнению настоящего договора вплоть до оформления Объекта долевого строительства в собственность.

2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что 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 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 способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору;
- об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома;
- о правовых основаниях строительства Объекта долевого строительства.

Все положения настоящего Договора разъяснены и понятны Участнику долевого строительства, возражений не имеется.

2.5. Участник долевого строительства осуществляет финансирование долевого строительства в соответствии с настоящим договором, Гражданским кодексом РФ, 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» (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами, используя собственные знания и опыт и осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Ставропольском крае и РФ.

2.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего договора.

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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 или привлекать для этих целей сторонние организации.

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

3.1.3. Не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства Жилого дома и о готовности передать Объект долевого строительства. Уведомление о завершении строительства должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора по Акту приема-передачи в установленный срок, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Объекта долевого строительства.

3.1.5. 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.

3.1.6 Застройщик обязуется направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства, в сроки, установленные 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» (с изменениями и дополнениями).

3.2 Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства, в размере и порядке, установленном разделом 5 Договора, лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной

доверенности.

3.2.2 До ввода в эксплуатацию Жилого дома, Участник долевого строительства обязуется не проводить каких-либо работ, связанных с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. монтаж внутриквартирных перегородок, разводку 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 10 % (десяти процентов) от Цены настоящего договора, а также приведения Объекта долевого строительства силами и средствами Участника долевого строительства в исходное состояние.

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 от Застройщика Уведомления о завершении строительства Жилого дома, лично или через доверенное лицо, полномочность которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью, принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи (далее – Акт приема-передачи).

С момента подписания указанного Акта приема-передачи 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 (в том числе, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому содержанию Объекта долевого строительства и мест общего пользования), а также несет ответственность за порчу или гибель Объекта долевого строительства.

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), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для принятия Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

3.2.5. Нести иные обязанности, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства РФ.

3.3. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номера контактных и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные. Застройщик вправе производить обработку персональных данных в целях исполнения настоящего Договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч., на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора после исполнения настоящего Договора в течении 3 (трёх) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Права Сторон

4.1 Участник долевого строительства имеет право:

4.1.1. Уступить право требования по настоящему Договору после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом суммы долга по Договору на нового Участника долевого строительства, только с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами

Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Застройщик имеет право:

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

4.2.2 Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

5.1. На момент подписания настоящего Договора Цена договора составляет _____ рублей 00 копеек. Цена договора определена в соответствии с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, согласно ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Цена договора не является твердой и подлежит изменению в случаях, указанных в п. 5.2 настоящего Договора.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной общей площади Объекта долевого строительства, с учетом балкона, по результатам данных экспликация технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером, после завершения строительства и проведения фактических обмеров. В данном случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей исходя из стоимости одного квадратного метра _____ рублей 00 копеек.

5.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «ТБанк» (далее - 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: Акционерное общество «ТБанк», местонахождение: 127287, г. Москва, г Москва Ул. 2-я Хуторская, д.38А, стр.26, ОГРН 1027739642281, ИНН 7710140679, КПП 771343001, к/с 30101810145250000974 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525974, адрес электронной почты: escrow_214_FZ@tbank.ru, номер телефона: 8 (800) 333-33-33. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Империя-2» ИНН 2635257764, ОГРН 1232600007936, КПП 263501001, юридический адрес: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный Обход д. 51.

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств – 17.10.2028 года, но не более 6 (шести) месяцев с даты ввода Объекта долевого строительства эксплуатацию.

- _____ рублей 00 копеек – в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу счет.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выписки из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на счет Бенефициара не позднее 10 (десяти) рабочих дней, и/или направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Эскроу-агент осуществляет возврат депонируемой суммы Депоненту при наступлении оснований, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, по реквизитам, указанным в договоре счета эскроу.

При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу в качестве реквизитов для возврата денежных средств Депоненту следующие реквизиты счета: № _____, открытый в _____.

В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, и раскрытия счетов эскроу по объекту, платеж производится по реквизитам Застройщика, указанным в п. 12.

5.4. В предусмотренном законом порядке просрочка внесения платежа является основанием для начисления Участнику долевого строительства неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также для расторжения настоящего Договора.

5.5. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои денежные обязательства по внесению Стоимости Объекта долевого строительства, предварительно уведомив об этом Застройщика.

5.6. 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.

6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

6.2. В случае нарушения, предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (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 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию с предложением об изменении Договора

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 Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

7.3. Участник долевого строительства, получивший Уведомление от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности передать Объект долевого строительства, обязан приступить к его принятию в указанный срок.

7.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома. Доля собственника Объекта долевого строительства в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Жилой дом пропорционально площади Объекта долевого участия в общей площади Жилого дома. Доля собственника Объекта долевого строительства в праве общей собственности не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

8. Гарантии качества, предусмотренные Договором

8.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи любого Объекта долевого строительства в Жилом доме.

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 в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и последним будет допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев.

9.1.2. По инициативе Застройщика в одностороннем порядке в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рассрочку в соответствии со сроками, указанными в п. 5.3 настоящего Договора, и Участником долевого строительства будет допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более 2 (двух) месяцев. Данные события являются основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона 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».

9.1.3. По инициативе Участника долевого строительства в случаях, предусмотренных 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». Если иное не предусмотрено законом, то в случае расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу, в отсутствие нарушений обязательств со стороны Застройщика, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, подлежат возврату Застройщиком в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня расторжения Договора без уплаты процентов за пользование денежными средствами.

9.1.4. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты Цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора.

9.1.5. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участник долевого строительства является несовершеннолетним лицом, лицо, действующее, в соответствии с настоящим Договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора.

9.1.6. При расторжении Договора по любым основаниям, если оплата Цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Участнику долевого строительства возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие данные денежные средства.

9.1.7. Во всех остальных случаях, расторжение Договора между Сторонами допускается в случаях и в порядке, предусмотренном 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».

9.1.8. 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. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, который будет использоваться в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.1.9. 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 банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки.

10. Ответственность сторон

10.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

10.2 Все выявленные при приёмке Объекта дефекты и недостатки отражаются в Акте приема-передачи. Претензии по недостаткам, не указанным в Акте, не принимаются. Исправление таких недостатков осуществляется за счет Участника долевого строительства.

10.3 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.

10.4 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 на форс-мажорные.

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

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

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Федеральным Законом Российской Федерации 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» для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Федеральным Законом Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от общей суммы внесенных оплат на эскроу-счет. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком в срок и в размере, установленные соглашением Сторон

11. Прочие условия и заключительные положения

11.1. Отношения Сторон, которые не нашли своего отражения 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, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «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 и/или дополнения к настоящему Договору, оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью, и подлежат государственной регистрации.

11.5 Вступление в Договор правопреемника (наследника) Участника долевого строительства оформляется письменным соглашением с Застройщиком.

11.6 Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон. Подписанием настоящего Договора.

11.7 При назначении помещения «Нежилое», Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен и не возражает против расположения в границах Объекта долевого строительства инженерных сетей многоквартирного жилого дома, предусмотренных проектной документацией. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить свободный доступ к указанным инженерным сетям, для проведения ТО и ремонтных работ специализированными подрядными организациями.

11.8 Настоящий Договор подписан Сторонами с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.

11.9 Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью Стороны по договору. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями Сторон.

11.10 Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения своих обязательств Сторонами.

11.11 При изменении реквизитов: для Застройщика - организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета; для Участника долевого строительства — паспортных данных, ФИО, адреса регистрации по месту жительства/пребывания, телефона, изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующих изменениях в течение 5 (Пяти) рабочих дней. Несоблюдение данного положения влечет ответственность Стороны, их нарушившей, за вызванные этим последствия.

11.12. Приложения к Договору:

11.12.1. Приложение 1 «Схема квартиры/нежилого помещения»;

12. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «СЗ Империя-2» 355014, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный Обход, д. 51 ИНН 2635257764 / КПП 263501001 ОГРН 1232600007936 Р/с 40702810951400000371 в Росбанк филиал Юг АО «ТБанк» К/с 30101810745376015079, БИК 046015079 E-mail: Imperia-SZ@yandex.ru Генеральный директор _____ /П.А. Куликов/	/

Приложение 1 к договору
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № _____ - 7.2 от _____ 2025 г.

СХЕМА КВАРТИРЫ/НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Застройщик
ООО «Специализированный застройщик Империя-2» _____

Участник долевого строительства _____

Приложение 2 к договору
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № _____ - 7.2 от _____ 2025 г

ПЛАН ЭТАЖА

Застройщик
ООО «Специализированный застройщик Империя-2» _____

Участник долевого строительства _____