

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Номер Договора

Российская Федерация Республика Крым город Симферополь

Дата Договора (Прописью)

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «АКУРА»**, место нахождения: 295033, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Луговая, дом 6Н/2А, офис 10, ОГРН 1149102169039, ИНН/КПП 9102063302/ 910201001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Семененко Валерия Анатольевича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Партнер. Наименование Полное** пол: Партнер. Пол, дата рождения: Партнер. Дата Рождения года, место рождения: Партнер. Место Рождения, паспорт гражданина РФ серии Контрагент. [Документ, серия] № Контрагент. [Документ, номер], выдан: Контрагент. [Документ, кем выдан], дата выдачи: Контрагент. [Документ, дата выдачи] года, код подразделения: Контрагент. [Документ, код подразделения], зарегистрированный(ая) по адресу: Партнер. Адрес (ДЛФ='DD'), именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. МКД – многоквартирный дом, создаваемый в рамках пятого этапа, первой очереди строительства жилого массива (площадью 100,63 Га), расположенный адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока- ул. Куйбышева, с юга - проектируемая дорога городского значения, с запада - Киевская ул. г. Симферополя, участок 5.29, на земельном участке кадастровый номер 90:22:010201:29513. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом МКД, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

**Основные проектные характеристики МКД, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ):**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Наименование согласно проектной документации	«1 очередь строительства жилого массива (площадью 100,63 Га), границами площади которого служат: с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока- ул. Куйбышева, с юга - проектируемая дорога городского значения, с запада - Киевская в г. Симферополь»
Дополнительные сведения по данным из проектной документации и Декларации о начале выполнения строительных работ № РК 08318017418 от 21.02.2018 г.	1 очередь строительства жилого массива состоит из 6 этапов строительства и включает строительство 6 (шести) Блок -секций. Настоящий договор долевого участия заключен в отношении объекта долевого строительства, расположенного в Блок-секции 5 (5 этап строительства).
Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многokвартирный дом

Назначение	Жилое
Этажность (количество остановок лифта соответствует этажности)	7 (количество надземных этажей)
Количество этажей	8
Общая площадь МКД	3 959,31 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	7

1.1.2. Объект долевого строительства (Объект ДС) – строящееся (создаваемое) Застройщиком в рамках проекта Строительства МКД жилое помещение (квартира), основные характеристики которого указаны в пункте 2.1.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику в срок, указанный в п. 7.1. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, входящее в состав МКД, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник – сторона по настоящему Договору, поименованная в преамбуле Договора, участник долевого строительства МКД, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования на возмещение затрат на строительство и оплату услуг Застройщика денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию МКД, в состав которого входит Объект ДС.

1.1.4. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АКУРА», привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства (создания) МКД на земельном участке, указанном в п. 1.1.4.3., и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. Разрешение на строительство МКД – Декларация о начале выполнения строительных работ № РК 08318017418, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 21.02.2018 г., без срока действия;

1.1.4.2. Проектная декларация - Проектная декларация 18-91-000052-04 от 06.04.2018 г. «Город «Крымская роза»\_1 очередь, официальный документ, содержащий информацию о Застройщике и Объекте строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ, опубликованный Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://krymroza.site>, а также вносимые в него изменения. На Проектную декларацию получено заключение Службы финансового надзора Республики Крым о ее соответствии и соответствии Застройщика требованиям ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20, 21 Закона № 214-ФЗ.

Скан-копии Проектной декларации и вносимых в нее изменений для ознакомления Участника размещаются на сайте <http://krymroza.site>.

1.1.4.3. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 90:22:010201:29513, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код -2.6), обслуживание жилой застройки (код – 2.7), категория земель: земли населенных пунктов, площадь участка 16328,0 кв. м, расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, с севера – Симферопольская объездная дорога, с востока- ул. Куйбышева, с юга - проектируемая дорога городского значения, с запада - Киевская ул. г. Симферополя, участок 5.29, предоставлен Застройщику на праве аренды на основании:

- договора аренды земельного участка от 20 декабря 2017 года № 590-2017, заключенного между Администрацией города Симферополя Республики Крым и ООО «Строительная компания «Акура» сроком на 48 (сорок восемь) лет, о чем Едином государственном реестре недвижимости 26.12.2017 сделана запись о регистрации № 90:22:010201:29513- 90/090/2017-2.

1.1.5. Иные помещения – части Объекта ДС, расположенные в МКД непосредственно примыкающие и составляющие с Квартирой единое пространство: балконы и(или) лоджии, и(или) веранды, и(или) холодные кладовые, и(или) террасы, и(или) тамбуры.

1.1.6. Общая приведенная проектная площадь Объекта ДС - общая площадь, определенная согласно проектной документации, по внутреннему периметру стен жилого помещения (Квартиры) и состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, и площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая приведенная проектная площадь определяется с учетом требований «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр) с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 № 44769) (Далее – Приказ Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр).

1.1.7. Общая приведенная площадь Объекта ДС - рассчитанная по данным технической инвентаризации Объекта ДС, проведенной уполномоченной организацией, сумма общей площади Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, и площади лоджий, веранд, балконов и террас с понижающими коэффициентами, определенными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр, и указанная в техническом паспорте.

1.2. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Закон № 214-ФЗ и принятые во исполнение его подзаконные акты.

1.3. Право собственности на Объект ДС возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенную строительством Квартиру в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.4. Перед подписанием настоящего Договора Участник ознакомлен с разрешением на строительство МКД, технико-экономическим обоснованием проекта строительства МКД, экспертизой проектной документации на строительство МКД, проектной документацией на строительство МКД и договором аренды, подтверждающим право застройки на земельном участке, на котором возводится МКД.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) МКД и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Объект ДС, расположенный в МКД, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи (Приложение № 4) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

2.1.1. Объект ДС (Квартира), имеет следующие проектные характеристики:

Характеристики Объекта ДС в соответствии с проектной документацией	Конкретное значение
Вид	квартира

Назначение	жилое
<b>Строительный номер квартиры</b>	ОбъектНедвижимости.Номер
<b>Условный номер (тип) квартиры в соответствии с проектной декларацией</b>	ОбъектНедвижимости.СтроительныйНомер
Блок-секция/ подъезд	Блок-секция 5/ подъезд № 6
Этаж, на котором расположен Объект ДС	ОбъектНедвижимости.Этаж
Общая проектная площадь, кв.м	ОбщаяПлощадь
Жилая проектная площадь, кв.м	ЖилаяПлощадь
Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
Количество комнат	КоличествоЖилыхКомнат
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь комнаты-1, кв. м	ПлощадьКомнаты1
Площадь комнаты-2, кв. м	ПлощадьКомнаты2
Площадь кухни /кухонной зоны/ кухни-столовой (студии) кв. м	ПлощадьКухни
Санузел	
Холл	
Ванная комната с санузлом	
Лестница	
Площадь лоджии-1, кв. м	ЛоджияПлощадь / ЛоджияПлощадь с
Площадь балкона-1, кв. м	БалконПлощадь / БалконПлощадь с

План Объекта ДС, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта ДС является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №1).

Местоположение Объекта ДС на этаже МКД является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №1).

*В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.*

2.1.2. Общая приведенная проектная площадь и жилая проектная площадь Квартиры, указанные в пункте 2.1.1, являются ориентировочными и подлежат уточнению после завершения строительства уполномоченным органом технической инвентаризации. Общая приведенная площадь и жилая площадь Квартиры будут определены после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на МКД.

2.1.3. Квартира по соглашению Сторон передается Участнику с отделкой (в технической готовности) согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

2.2. Объект ДС с учетом иных помещений предназначен для использования в личных интересах Участника и удовлетворения его семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей приведенной площади Квартиры является изменение Общей приведенной проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми и не являются нарушением требований о качестве Объекта ДС и существенным изменением размеров Объекта ДС.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта ДС) является договорной и определяется как произведение Общей приведенной площади Объекта ДС на стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта ДС, равную **ЦенаЗаКвМ(ЧДЦ='2') (ЦенаЗаКвМ(Прописью)) рублей.**

В цену настоящего Договора включена оплата услуг Застройщика, определяемая в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как произведение Общей приведенной проектной площади Объекта ДС, указанной в п.п. 2.1.1 Договора, и стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта ДС, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и составляет **СуммаДоговора(ЧДЦ='2') (СуммаДоговора(Прописью)) рублей**, в том числе 10% (десять процентов) на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта ДС и оплату услуг Застройщика.

Окончательный размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника денежными средствами и расходами по созданию Объекта ДС. Моментом оказания услуги является подписание акта приема-передачи Объекта ДС, в том числе подписание одностороннего акта в соответствии с п. 7.4.2. настоящего Договора.

3.2.1. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость Договора может быть изменена по Соглашению сторон до получения Заключения о соответствии построенного МКД проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке, и(или) Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом.

По соглашению Сторон цена Договора может быть, в частности, изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25% (двадцать пять процентов);
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25% (двадцать пять процентов);
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта ДС более чем на 0,3 (ноль целых три десятых) кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта ДС по согласию Сторон.

В случае недостижения соглашения Сторонами по вопросу об изменении Договора с целью приведения его в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами, договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в порядке и на условиях, установленных ст. 451 ГК РФ.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, осуществляется в следующем порядке:

3.3.1. Цена договора уплачивается в соответствии с графиком платежей:

	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате руб. (в том числе вознаграждение Застройщика)
1.		
2.		
3.		

	В течение 10 банковских дней с момента получения Участником уведомления по п.п. 4.1.5	Сумма в размере, установленном в уведомлении Застройщика по п.п. 4.1.5 согласно п.п. 3.3.3
	<b>ИТОГО:</b>	<b>Сумма Договора(ЧДЦ='2')</b>

3.3.2. Оплата цены договора осуществляется не позднее установленных графиком платежей сроков, но не ранее государственной регистрации договора.

3.3.3. Если в результате обмеров органов технической инвентаризации, произведенных по окончании строительного-монтажных работ, будет установлено превышение Общей приведенной площади Объекта ДС над Общей приведенной проектной площадью Объекта ДС, указанной в пункте 2.1.1 Договора, более чем на 0,3 (ноль целых три десятых) квадратного метра, Застройщик производит расчет цены Договора исходя из последней согласованной Сторонами цены за один квадратный метр и направляет соответствующее уведомление Участнику, который обязуется произвести оплату исходя из Общей приведенной площади Объекта ДС, превышающей Общую приведенную проектную площадь Объекта ДС, в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика (п.п. 4.1.5. настоящего Договора).

Если в результате таких обмеров будет установлено превышение Общей приведенной проектной площади Объекта ДС над Общей приведенной площадью Объекта ДС более чем на 0,3 (ноль целых три десятых) квадратного метра, Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее излишне уплаченных денежных средств по Договору на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком такого заявления.

3.4. Цена Договора, определенная в соответствии с п. 3.1 Договора, является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, кроме указанных в п.п. 3.2.1 и 3.3.3 Договора.

3.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика по соответствующим банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.6. Стороны договорились, что в счет оплаты цены договора могут использоваться средства материнского капитала, зачисление которых осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

Для осуществления платежа по Договору с использованием средств материнского (семейного) капитала Участник обязуется представить в Пенсионный фонд Российской Федерации документы и совершить все иные действия, необходимые для перечисления Застройщику средств материнского (семейного) капитала Пенсионным фондом Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством.

При условии документального подтверждения со стороны Участника наличия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, права на направление средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве и подачи Участником заявления о распоряжении средствами материнского капитала путем направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет уплаты цены настоящего Договора, Стороны путем подписания дополнительного соглашения могут внести необходимые изменения в график платежей, предусмотренный п.п. 3.3.1 настоящего Договора, с учетом нормативных сроков перечисления средств материнского (семейного) капитала.

3.7. Оплата цены Договора осуществляется Участником непосредственно и(или) иными способами, не запрещенными законодательством Российской Федерации.

3.8. При оплате денежной суммы указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, в платежном поручении Участник обязан указывать назначение платежа следующим образом: **«Оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № Номер Договора от**

Дата Договора (ДЛФ='DD'), НДС не облагается, идентификатор договора ИД Договора».

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 7.1. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) и сдать в эксплуатацию МКД.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Участнику Объект ДС, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 7 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.1.3. Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта ДС, по целевому назначению, в соответствии с п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о получении разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и о готовности Объекта ДС к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 7.1 настоящего Договора срока передачи Объекта ДС, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта ДС и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

4.1.5. Направить Участнику уведомление в соответствии с п.п. 3.3.2 о результатах обмеров и Общей площади Объекта ДС с расчетом цены Договора согласно п. 3.1 Договора и необходимости произвести оплату с учетом Общей площади Объекта ДС, которая превышает Общую проектную площадь Объекта ДС, или о возврате Участнику излишне уплаченных денежных средств по Договору.

Направление данного уведомления Застройщиком допускается по электронной почте, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре.

4.1.6. После подписания акта приема-передачи Объекта ДС, в срок, согласованный с Участником, предоставить документы, необходимые для регистрации права собственности Участника на Объект ДС в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые находятся в распоряжении Застройщика.

Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством и документов, оформление которых не относится к компетенции Застройщика.

4.1.7. Застройщик гарантирует, что:

4.1.7.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта ДС с третьими лицами;

4.1.7.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта ДС с третьими лицами;

4.1.8. Обеспечить подключение холодного водоснабжения и работу лифтового оборудования в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Заключения о соответствии построенного МКД проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и (или) Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию.

Застройщик обеспечивает подключение МКД к сетям газоснабжения, подключение газа в Объекте ДС осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.9. В процессе осуществления деятельности по строительству (созданию) Объекта ДС

Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта ДС Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.10. При передаче Объекта ДС Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта ДС, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта ДС и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Составить Односторонний акт о передаче Объекта ДС в случаях и порядке, установленном пп. 7.4.2 настоящего Договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства МКД и о готовности Объекта ДС к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

4.2.2. В одностороннем порядке изменить материалы, используемые при строительстве Объекта ДС, указанные в п. 1.1.1., без изменения целевого назначения Объекта ДС. Участник считается надлежаще уведомленным об изменении указанных характеристик с момента опубликования изменений в проектную декларацию на сайте Застройщика: <http://krymroza.site>.

4.2.3. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен и выражает свое согласие с тем, что права и обязанности Застройщика могут перейти к другому юридическому лицу – правопреемнику, соответствующему требованиям Закона № 214-ФЗ, в случае реорганизации, слияния, присоединения и иных предусмотренных Гражданским кодексом РФ основаниям передачи прав и обязанностей иным лицам, при условии обязательного соблюдения процедуры переоформления прав на земельный участок, разрешения на строительство, проектной декларации и иных документов, если это предусмотрено законодательством, с последующим уведомлением об этом Участника.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, сроки, порядке и на условиях, предусмотренных Разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект ДС по Акту приема–передачи, подписываемому по форме, предложенной Застройщиком, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в ст. 7 настоящего Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного пп. 4.1.4. настоящего Договора, в том числе, совершить действия, предусмотренные п. 7.4. настоящего Договора.

5.1.3. В случае, если Участник состоит в браке, - до подписания настоящего договора предоставить нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на подписание договора.

В случае, если Участник не состоит в браке, то подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что в браке не состоит.

5.1.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь указанным, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с п. 2 ст. 333.18, п.п. 30 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ и предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей



стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить в орган и(или) Застройщику, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы в целях государственной регистрации Договора предоставить Застройщику документы и совершить иные действия, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Участник обязуется в течение 20 (двадцати) дней с момента подписания Договора совместно с Застройщиком осуществить действия по подаче его на государственную регистрацию. Участник обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта ДС (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами органов БТИ, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Объект ДС Участник обязуется:

5.1.5.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и(или) перепланировку Объекта ДС;

5.1.5.2. не проводить в Объекте ДС работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта ДС, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. не проводить в Объекте ДС и в самом МКД работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: установка снаружи МКД любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада);

5.1.5.4 с момента подписания Акта приема-передачи Объекта ДС обеспечить его сохранность.

5.1.6. После приема-передачи Объекта ДС нести расходы по техническому обслуживанию МКД и оплачивать коммунальные услуги (услуг, энерго-, электро-, тепло- и водоснабжения и т. д.), а также услуги по охране и управлению МКД до регистрации прав собственности и заключения договора с управляющей компанией, определенной в соответствии с ЖК РФ.

Оплата коммунальных услуг и услуг по управлению МКД осуществляется Участником на расчетный счет Управляющей компании, с которой Застройщиком в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор управления МКД. Размер платы за услуги определяется в соответствии с тарифами и регламентом соответствующей Управляющей компании на основании данных приборов учета. Размер платы за услуги по управлению и охране МКД, обслуживанию территорий общего пользования осуществляется пропорционально площади общей площади квартиры в МКД.

Стороны признают, что с приемкой Объекта ДС Участник получает его во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению вышеуказанных услуг.

В случае, если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и(или) их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и(или) их часть соразмерно общей площади Квартиры, в течение пятнадцати календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.7. Выступая в качестве Залогодержателя, предоставить письменное согласие на уступку прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, указанного в п. 1.1.4.3 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта ДС в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект ДС построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта ДС не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект ДС построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и(или) норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные п.п. 2, 3 ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании Закона № 214-ФЗ после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п.п. 5.2.1. настоящего Договора.

5.5. Участник вправе знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству МКД. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных статьями 20, 21 Закона № 214-ФЗ.

5.6. Участник ДС выражает свое согласие:

- на объединение, раздел и/или выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта ДС, других (другого) земельных участков под осуществление строительства объектов недвижимости (многоэтажные жилые дома, машино-места), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Объекта ДС, и/или в целях ввода в осуществления отдельных этапов и/или очередей строительства, а также на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

- на продолжение Застройщиком строительных работ на земельном участке, на котором располагается Объект ДС, для реализации архитектурного решения, в соответствии с проектной документацией, а именно завершения последующих очередей строительства и введения их в эксплуатацию, а также на привлечение средств других участников долевого строительства в отношении последующих очередей строительства и регистрацию Договоров долевого участия в строительстве и права залога земельного участка, возникающего у соответствующих участников долевого строительства.

## **6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

6.1. После завершения строительства МКД и выполнения Участником всех условий настоящего Договора, Участник получает Объект ДС, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

6.2. Право собственности на Объект ДС возникает у Участника с момента его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект ДС.

6.3. Застройщик гарантирует, что права на Объект ДС, указанный в п.п. 2.1.1 настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

6.4. Участник обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ до полной оплаты цены настоящего Договора.

6.5. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект ДС, указанный в п.п. 2.1.1 Договора, является также основанием приобретения Участником доли в праве общей

долевой собственности на имущество, относящееся к общему имуществу МКД.

6.6. В случае смерти Участника его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника.

## 7. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДС

7.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект ДС в указанный в настоящем пункте срок.

При надлежащем исполнении Участником всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику Объект ДС по Акту приема-передачи в срок **до 31 декабря 2022 года (тридцать первое декабря две тысячи двадцать второго года)**, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и исполнения Участником в полном объеме обязательств по внесению денежных средств, указанных в ст. 3 настоящего Договора.

7.2. Передача Объекта ДС, предусмотренная п. 7.1 настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта ДС, составленного по форме, предоставленной Застройщиком, с учетом требований действующего законодательства (приложение № 4).

7.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п.п. 4.1.4 настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3., 5.1.1., 5.1.2., 5.1.6 настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта ДС, предусмотренный п. 7.2 настоящего Договора.

7.4. Прием-передача Объекта ДС осуществляется в следующем порядке:

7.4.1. Участник в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика, предусмотренного пп. 4.1.4 настоящего Договора, осуществляет осмотр Объекта ДС, что фиксируется в Акте приема-передачи, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника замечаний он подписывает Акт приема-передачи.

При наличии у Участника замечаний он указывает их в Акте приема-передачи.

После исправления указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний, Акт-приема передачи подписывается Участником.

7.4.2. В случае неявки Участника для осуществления осмотра и приема-передачи Объекта ДС Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения уведомления Застройщика, предусмотренного пп. 4.1.4 настоящего Договора для передачи Объекта ДС участнику долевого строительства, вправе составить Односторонний акт о передаче Объекта ДС.

Указанные меры могут применяться также если застройщик обладает сведениями о том, что уведомление было возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом обязательства по несению расходов на содержание МКД, риск случайной гибели или порчи Объекта ДС, а также общего имущества в МКД признаются перешедшими к Участнику, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта ДС.

Просрочка исполнения обязательств Участником по приемке Объекта ДС в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п.п. 5.1.6 настоящего Договора.

7.5. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п.п. 7.3, 7.4 настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п.п. 4.2.1 настоящего Договора.

7.6. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта ДС досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД).

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения установленного пп. 3.3.1. Договора срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.6 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

8.4. За нарушение Участником условия п. 3.8 настоящего договора он выплачивает Застройщику штраф в размере 1% (одного процента) от цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

8.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.5 настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.6. Застройщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п. 3.1 Договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.7. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации при выполнении обязанностей, указанных в п.4.1.9 и 11.2.

8.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта ДС вследствие уклонения Участника от подписания акта приема – передачи или иного документа о передаче Объекта ДС Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.9. В случае нарушения сроков устранения недостатков Объекта ДС, указанных в п. 5.2.1.3. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику пени в размере, определяемом в соответствии с ч. 8 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

8.10. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.8 Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.11. Причиненные в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки (штрафная неустойка), подлежащей уплате в соответствии с настоящим Договором и(или) законом.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ГАРАНТИИ**

9.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) МКД, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также

свидетельством качества Объекта ДС, является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта ДС до его передачи Участнику и(или) до составления Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта ДС несет Застройщик.

9.2. Гарантийный срок для Объекта ДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта ДС, составляет 3 (три) года.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта ДС Участнику по Акту приема-передачи или с даты подписания Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта ДС в соответствии с условиями настоящего Договора.

9.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.4. Участник вправе до момента передачи Объекта ДС уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу в следующем порядке:

9.4.1. в случае совершения уступки после полной оплаты Участником цены Договора, указанной в п. 3.2., Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения. В случае обращения к Застройщику с заявлением (в том числе в устной форме) о подготовке документов для совершения уступки, Участник перечисляет плату, указанную в п. 9.4.2. настоящего Договора.

9.4.2. уступка прав и обязанностей с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей по Договору третьему лицу и после перечисления Участником на расчетный счет Застройщика платы за совершение уступки в размере 1,5 % от общей цены Договора, указанной в п.3.2., в том числе НДС 18%.

9.5. Уступка Застройщиком прав требования и обязанностей по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Участника и оформляется соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- принадлежащее Застройщику право аренды (субаренды) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта ДС;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом/ иной объект недвижимости.

Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате

Участником денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта ДС, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном ст.ст. 13-15 Закона № 214-ФЗ.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект ДС он считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.4. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на Объект ДС при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на Объект ДС государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника об обращении взыскания на предмет залога.

10.5. Подписанием настоящего договора Участник выражает согласие на то, что после заключения Застройщиком Договора с Участником имущество, указанное в п. 10.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект ДС, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона №214-ФЗ.

10.6. С момента передачи Объекта ДС Участнику право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект ДС.

10.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения ГК РФ и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

10.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 6 (шесть) месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта ДС;
- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект ДС не будет передан Участнику.

10.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 10.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

10.10. В соответствии со статьей 23.2. Закона №214-ФЗ, гарантия защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства осуществляется за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в порядке установленном статьей 10 Федерального закон от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение

явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве МКД, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 11.1. настоящего Договора, не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента наступления последних, обязана известить в письменной или по электронной почте или в иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться документально. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <http://krymroza.site>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

11.3. Если обстоятельства, указанные в п. 11.1. настоящего Договора длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

11.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Объекта ДС.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

12.2. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3. До момента передачи Объекта ДС, ипотека в силу закона на Объект ДС, предусмотренная ч. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, не возникает.

12.4. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

12.5. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 13 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в п.п. 4.1.4., 4.1.5. настоящего Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и(или) неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в ст. 13 настоящего Договора.

12.6. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, указанных в ст. 13 настоящего Договора,

данная Сторона обязана письменно и(или) путем направления письма по электронной почте уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (десяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

12.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве МКД, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 (пятнадцати) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

12.8. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

12.9. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам, при условии, что они обязуются обеспечить безопасность персональных данных при их обработке и предотвращение разглашения персональных данных.

12.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон, и один - для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.11. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. ПЛАН Квартиры № ОбъектНедвижимости.Номер, этаж  
ОбъектНедвижимости.Этаж.

Приложение № 2. Техническое описание объекта долевого строительства

Приложение № 3. Форма уведомления.

Приложение № 4. Форма акта приема-передачи объекта долевого строительства.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК

**ООО «СК «АКУРА»**

Адрес: 295033, Республика Крым, г. Симферополь

ул. Луговая, дом 6Н/2А, офис 10

ОГРН 1149102169039

ИНН/КПП 9102063302/ 910201001

р/с 40702810200230000489

в АО «ГЕНБАНК» г. Симферополь

БИК 043510123

корр.счет 30101810835100000123

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/В.А. Семенов/

#### УЧАСТНИК

**Партнер.Наименование**

Адрес: Партнер.Адрес

Паспорт серия Контрагент.[Документ, серия] № Контрагент.[Документ, номер]

Выдан Контрагент.[Документ, дата выдачи] г.

Контрагент.[Документ, кем выдан]

Код подразделения Контрагент.[Документ, код подразделения]

Тел : Партнер.Телефон

e-mail: Партнер.[Электронная почта]

\_\_\_\_\_**Контрагент.Наименование**

**Полное**



**Приложение №1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ Номер Договора от Дата Договора (ДЛФ='DD')**

г. Симферополь

Дата Договора (ДЛФ='DD')

**ПЛАН**  
**КВАРТИРА № Объект Недвижимости. Номер, ЭТАЖ Объект Недвижимости. Этаж**

Изображения. [Планировки квартир]

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «СК «АКУРА»**

**УЧАСТНИК**  
**Партнер. Наименование**

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ /В.А. Семененко/

\_\_\_\_\_/Контрагент. Наименование Полное/

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ Номер Договора от Дата Договора (ДЛФ='DD')**

г. Симферополь

Дата Договора (ДЛФ='DD')

**УСЛОВИЯ**  
**отделки (строительной готовности) Квартиры**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование элемента</b>	<b>Характеристика (описание)</b>
1.	оконные блоки	блоки оконные по ГОСТ 30674-99 из ПВХ профиля и двухкамерным стеклопакетом
2.	входная дверь	металлическая, индивидуальная
3	жилые комнаты	
	потолки	черновая отделка
	полы	черновая отделка
	стены	черновая отделка железобетон, кладка газоблоки и кирпич
4	электротехническое оборудование	точка подключения, без разводки
5	приборы учета	Все приборы учета оборудованы радиомодулем для удаленного контроля и снятия показаний: счетчик электрический, счетчик холодной воды, газовый счетчик
6	отопление	от индивидуальных газовых котлов

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «СК «АКУРА»**

**УЧАСТНИК**  
**Партнер. Наименование**

**Генеральный директор**  
 \_\_\_\_\_/В.А. Семененко/

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_/Контрагент. Наименование Полное/

**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от ДатаДоговора(ДДФ='DD'). № НомерДоговора**  
**«Форма уведомления»**

**Кому:**

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

Общество с ограниченной ответственностью **Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АКУРА»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства (Декларация о вводе объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: \_\_\_\_\_ для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 18-00 в течение **30** (тридцати) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения, но не позднее срока, предусмотренного 3.3 Договора – « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее) .

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора для передачи и принятия Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

от Застройщика \_\_\_\_\_

*Форма утверждена*

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «СК «АКУРА»**

**УЧАСТНИК**  
**Партнер.Наименование**

*Генеральный директор*  
\_\_\_\_\_/В.А. Семененко/

\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/

**Приложение N 4**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от ДатаДоговора(ДЛФ='DD'). № НомерДоговора**

**ФОРМА**  
**акта приема-передачи объекта долевого строительства**

АКТ N \_\_\_\_  
о передаче объекта долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью **Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АКУРА»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Общества, передал, а

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ пол: \_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Участник», принял

следующий объект долевого строительства (далее по тексту – Объект ДС): \_\_-комнатную квартиру с номером \_\_\_\_ (указать проектный номер и почтовый номер, если он получен к моменту передачи), расположенную в секции (блок-секции), имеющей отдельный подъезд, № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже \_\_-этажного жилого дома на \_\_\_\_ квартир(ы) по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, номер или литера дома (корпуса, секции)\_\_\_\_ (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), а также общее имущество в Многоквартирном доме.

Общая фактическая площадь квартиры без учета площади лоджий и балконов: \_\_\_\_ кв. м, жилая площадь – \_\_\_\_ кв. м.; площадь без применения понижающих коэффициентов балкона – \_\_\_\_ кв. м и лоджии – \_\_\_\_\_ кв. м.

и следующие документы:

п/п	Наименование документа	Количество	Примечание

1. Участником проведен осмотр принятого по настоящему акту Объекта ДС. Объект ДС соответствует характеристикам, определенным Договором участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_. \_\_. \_\_\_\_ г. (далее – Договор).

Состояние имущества признано обеими Сторонами договора пригодным для его дальнейшего использования. **На момент составления акта об исполнении договора явных (видимых) недостатков при визуальном осмотре не обнаружено/ обнаружены следующие недостатки:** (указываются при наличии)

---



---



---

Для устранения недостатков Стороны руководствуются п. 5.2.1. Договора.

2. В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Участнику переданы ключи от Квартиры.

3. В соответствии с п. 6 ч.1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ, с момента подписания настоящего акта Участник несет обязанность по возмещению расходов на техническое обслуживание МКД, а также по оплате коммунальных услуг (услуг, энерго-, электро-, тепло- и водоснабжения и т. д.) пропорционально общей площади Квартиры в общей площади МКД, и услуг по охране и управлению МКД до регистрации права собственности и заключения договора с управляющей компанией определенной в соответствии с ЖК РФ.

4. Во исполнение п. 5.1.6. Договора № \_\_ от \_\_\_\_\_ г. Участник обязуется осуществить оплату указанных услуг на расчетный счет управляющей компании, выбранной Застройщиком в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, авансом за 3 (три) месяца, в течение 10 дней с момента получения от указанной управляющей компании соответствующих расчетов и реквизитов для оплаты.

5. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки в тексте настоящего Акта оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки.

6. Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

8. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

" \_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Застройщик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

(подпись)

(М.П.)

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

(подпись)

(Ф.И.О.)

*Форма утверждена*

**ЗАСТРОЙЩИК**  
ООО «СК «АКУРА»

**УЧАСТНИК**  
Партнер.Наименование

**Генеральный директор**  
\_\_\_\_\_ /В.А. Семенов/

\_\_\_\_\_ /Контрагент.НаименованиеПолное/