**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № НомерДоговора**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Симферополь | **ДатаДоговора(ДЛФ='DD')** |

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

Гражданин(ка) Российской Федерации **Партнер.НаименованиеПолное** пол: Партнер.Пол, дата рождения: Партнер.ДатаРождения года, место рождения: Партнер.МестоРождения, 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], СНИЛС Партнер.СНИЛС, 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. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
	1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые в настоящем разделе.
	2. **Земельный участок** - земельный участок, общей площадью 61713 (шестьдесят одна тысяча семьсот тринадцать) кв. м, из земель населенных пунктов, кадастровый номер 90:22:010201:29486, находящийся по адресу: 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 5.1, предоставленный Застройщику для многоэтажной жилой застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, обслуживание жилой застройки на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 22.01.2018 №7-2018, зарегистрированного в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 06.02.2018 №90:22:010201:29486-90/090/2018-2, на котором в соответствии с действующим законодательством ведется строительство Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства.
	3. **Объект недвижимости** – вновь создаваемый (строящийся) на Земельном участке многоквартирный жилой дом со встроенными/пристроенными нежилыми помещениями, в котором расположен Объект долевого строительства и обладающий следующими проектными характеристиками:
* **Блок -**
* **Количество секций (подъездов): \_\_\_\_\_\_**
* **Номера секций:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
* **Вид: многоквартирный дом (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**
* **Вид: нежилое здание (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**
* **Назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ - жилое, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - нежилое**
* **Количество этажей: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе подземных: \_\_\_\_\_\_\_\_**
* **Этажность:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
* **Общая площадь Объекта недвижимости: Блок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.**
* **Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**
* **Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные**
* **Класс энергоэффективности: В (высокий)**
* **Класс сейсмостойкости: 7**
* **Строительный адрес:** **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 5.1.**
	1. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
	2. **Проектная общая площадь** **Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, указанная в проектной документации Объекта строительства, являющейся суммой площадей, приведенных в такой проектной документации, всех помещений составляющих Объект долевого строительства, без учета применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации понижающих коэффициентов и требований ч. 5, ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации.
	3. **Общая площадь** **Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, с учетом требований ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, определенная в порядке, установленном действующим законодательством, после ввода Объекта в эксплуатацию.
	4. **Проектная приведенная площадь** **Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, указанная в проектной документации Объекта строительства, являющейся суммой площадей, приведенных в такой проектной документации, всех помещений составляющих Объект долевого строительства, без учета требований ч. 5, ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с учетом применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации понижающих коэффициентов.
	5. **Общая приведенная площадь** **Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, без учета требований ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, определенная в процессе подготовки соответствующей технической документации после ввода Объекта в эксплуатацию и отраженная в подготовленной, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. №221 - ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. №218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», технической и кадастровой документации.
1. **ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**
	1. Настоящий̆ Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом N 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской̆ Федерации (далее - Закон № 214-ФЗ) », а также принятые во исполнение его подзаконные акты.
	2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
* Договор аренды земельного участка от 22.01.2018 №7-2018, зарегистрированный в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 06.02.2018 №90:22:010201:29486-90/090/2018-2.
* Разрешение на строительство – Декларация о начале выполнения строительных работ № РК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым \_\_\_\_\_.
* Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте: https://наш.дом.рф.
* Заключение Службы финансового надзора Республики Крым о соответствии проектной декларации и соответствии Застройщика требованиям ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20, 21 Закона № 214-ФЗ от \_\_\_\_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_\_\_\_.
	1. Перед подписанием настоящего Договора Участник ознакомлен с разрешением на строительство, технико-экономическим обоснованием проекта строительства Объекта недвижимости, экспертизой проектной документации на строительство Объекта недвижимости, проектной документацией на строительство Объекта недвижимости, договором аренды, подтверждающим право застройки на земельном участке, на котором возводится Объекта недвижимости, проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и Объекте строительства (создаваемом Объекте недвижимости).

Об изменениях, вносимых в документы, указанные в настоящем разделе, Участник будет извещен путем размещения соответствующих документов на сайте: https://наш.дом.рф

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать расположенный в нем Объект долевого строительства, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
	2. **Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), обладающее следующими характеристиками в соответствии с проектной документацией:**

|  |  |
| --- | --- |
| Строительный номер квартиры | ОбъектНедвижимости.Номер |
| Условный номер (тип) квартиры в соответствии с проектной декларацией | ОбъектНедвижимости.СтроительныйНомер |
| Назначение  | Жилое |
| Блок, секция | Блок ОбъектНедвижимости.ЗданиеЗемельныйУчасток.БлокЗдание, секция ОбъектНедвижимости.ЗданиеЗемельныйУчасток.Блок |
| Этаж, на котором расположен Объект ДС | ОбъектНедвижимости.Этаж |
| Проектная общая приведенная площадь  | ОбщаяПлощадь |
| Проектная общая площадь  | ОбщаяПлощадьИсходная |
| Жилая проектная площадь, кв.м | ЖилаяПлощадь |
| Проектная площадь помещений вспомогательного использования  | ВспомогательнаяПлощадь(ЧДЦ='2') |
| Количество комнат | КоличествоЖилыхКомнат |
| Количество помещенийвспомогательного использования | ВспомогательноеКоличество |
| Площадь комнаты-1, кв. м | ПлощадьКомнаты1 |
| Площадь комнаты-2, кв. м | ПлощадьКомнаты2 |
| Площадь комнаты-3, кв. м | ПлощадьКомнаты3 |
| Площадь кухни /кухонной зоны/ кухни-столовой (студии) кв. м | ПлощадьКухни |
| Санузел  | ПлощадиСанузлов |
| Холл | ПлощадьПрихожей |
| Ванная | ПлощадиВанной |
| Ванная комната с санузлом | ПлощадиВаннойССанузлом |
| Прачечная | ПлощадьЛестницы |
| Кладовая | ПлощадьКладовой1 |
| Гардероб | ПлощадьГардероба1 |
| Площадь лоджии-1, кв. м | ПлощадьЛоджии1 / ПлощадьЛоджииСКоэффициентом1 с коэффициентом  |
| Площадь лоджии-2, кв. м | ПлощадьЛоджии2 / ПлощадьЛоджииСКоэффициентом2 с коэффициентом  |
| Площадь Балкона-1, кв.м | ПлощадьБалкона1 / ПлощадьБалконаСКоэффициентом1 с коэффициентом  |
| Площадь Балкона-2, кв.м | ПлощадьБалкона2 / ПлощадьБалконаСКоэффициентом2 с коэффициентом |
| Площадь Терасы-1, кв.м | ПлощадьТеррасы1 / ПлощадьТеррасыСКоэффициентом1 с коэффициентом |
| Площадь Терасы-2, кв.м | ПлощадьТеррасы2 / ПлощадьТеррасыСКоэффициентом2 с коэффициентом |

* 1. **План Объекта долевого строительства**, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, а также расположение Объекта долевого строительства на этаже является неотъемлемым приложением к настоящему договору (**Приложение №2).**

В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, оконных и дверных межкомнатных блоков, 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 или поставке указываемых объектов. Геометрические параметры Объекта долевого строительства, отображенные в Плане Объекта долевого строительства, являются иллюстрационными и могут отличаться от геометрических параметров, отображенных в технической документации, подготовленной после ввода Объекта в эксплуатацию.

* 1. Проектная общая приведенная площадь и проектная общая площадь, указанные в пункте 3.2., подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости. Общая приведенная площадь и общая площадь Объекта долевого строительства будут определены в установленном законом порядке соответствующей технической документацией, изготовленной после ввода Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. №22 1- ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218 -ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
	2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение общей площади объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

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

* 1. Объект долевого строительства передается Участнику в строительной готовности, с отделкой согласно **Приложения №3** к настоящему Договору.
	2. Право собственности Участника на Объект долевого строительства возникает с момента государственной̆ регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника при условии надлежащего выполнения им своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для финансирования строительства Объекта долевого строительства) является договорной и определяется как произведение Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, равную **ЦенаЗаКвМСоСкидкой(ЧДЦ='2') ЦенаЗаКвМСоСкидкой(Прописью)**. В цену настоящего Договора включена оплата услуг Застройщика, определяемая в соответствии с пунктом 4.2. настоящего договора.
	2. Цена договора составляет **СуммаДоговора(ЧДЦ='2') СуммаДоговора(Прописью)**.

Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика в размере до 30% (тридцать процентов). Окончательный размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуг как разница между полученными от Участника денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является подписание акта приема-передачи объекта долевого строительства, в том числе подписание одностороннего акта.

* 1. Цена договора уплачивается в сроки, определенные в Приложении № 1 к настоящему Договору, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора в порядке, установленном законом.
	2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником путем безналичного перечисления денежных средств на расчётный̆ счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, в соответствии с ч. 2.3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ.

Оплата цены Договора осуществляется непосредственно Участником и(или) уполномоченными им лицами. Во втором случае Участник обязуется оформить полномочия представителя в соответствии с законодательством Российской Федерации и предоставить в адрес Застройщика письменное заявление о том, что обязательство по оплате цены договора перед Застройщиком будет исполнено третьим лицом.

В платежном поручении Участник обязан указывать назначение платежа следующим образом: **«Оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD'), НДС не облагается, идентификатор договора ИДДоговора»**.

* 1. Обязательства Участника по оплате Цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

Обязанность по оплате денежных средств считается исполненной с момента зачисления соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, в соответствии с ч. 2.3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ.

* 1. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей̆ приведенной̆ площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной̆ общей̆ приведённой̆ площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м. В случае отклонения Общей̆ приведенной̆ площади Объекта долевого строительства от Проектной̆ общей̆ приведенной̆ площади Объекта долевого строительства до 1 (один) кв. м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
	2. В случае изменения Общей̆ приведенной̆ площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной̆ общей̆ приведенной̆ площади более чем на 1 (один) кв. м Стороны производят перерасчет стоимости разницы площадей̆. Расчет осуществляется по цене за один квадратный̆ метр, установленной̆ в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными технической документации здания (Объекта недвижимости) изготовленной кадастровым инженером в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221- ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. №218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
	3. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной̆ общей̆ приведенной̆ площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней̆ после надлежащего уведомления его Застройщиком.
	4. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной̆ общей̆ приведенной̆ площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв. м, то Участнику возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней̆ после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который̆ должны быть возвращены денежные средства.
1. **СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. Передача Участнику Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи по окончании строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию в указанный̆ в настоящем пункте период: **начало периода – ОбъектНедвижимости.ЗданиеЗемельныйУчасток.СрокВыдачиКлючейС г**.**; окончание периода - не позднее ОбъектНедвижимости.ЗданиеЗемельныйУчасток.СрокВыдачиКлючейДо г**.
	2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника.
	3. Объект долевого строительства передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
	4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней̆ с момента получения Участником уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
	5. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной̆ гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.
	6. При уклонении Участника от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний̆ акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной̆ гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
	7. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной̆ трёхсотой̆ ставки рефинансирования Центрального банка Российской̆ Федерации, действующей̆ на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый̆ день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
	8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий̆ 45 (Сорок пять) дней̆.

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

Не являются недостатками и не могут быть основаниями для отказа от подписания акта строительно-технические и визуально-эстетические характеристики объекта долевого строительства, предусмотренные проектной документацией, которые не противоречат техническим регламентам, не оказывают влияния на безопасность и надежность объекта капитального строительства, отсутствие отдельных элементов благоустройства, завершение которых возможно после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, а также отсутствие подачи коммунальных коммуникаций в Объект строительства, если подача таких коммуникаций возможна только после прохождения собственниками жилых помещений соответствующих инструктажей. Предъявление претензий по указанным характеристикам не препятствует передаче объекта долевого строительства и не может быть основанием для отказа от подписания акта приема-передачи.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Объекта недвижимости, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта долевого строительства является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

* 1. 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 долевого строительства, 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.

* 1. 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.
1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**
	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, в части аренды той части земельного участка, на которой непосредственно ведется строительство Объекта недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства и, которая необходима для нормальной эксплуатации такого Объекта недвижимости;
* строящийся на этом земельном участке объект недвижимости.

Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участнику 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 долевого строительства , 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.13-15 Закона № 214-ФЗ.

* 1. Подписанием настоящего договора Участник выражает согласие и предоставляет Застройщику право, после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", заключать сделки, не противоречащие действующему Гражданскому Законодательству Российской Федерации в отношении Земельного участка и/или его части, в соответствии с которыми может возникнуть последующий залог Земельного участка и/или его части в пользу третьих лиц, в не зависимости от вида лица и/или его организационном правовой формы.
	2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.
	3. 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.
	4. 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».
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
	1. **Застройщик обязуется:**
		1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику по акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником своих обязательств по настоящему Договору.
		2. В случае внесения изменений в проектную документацию в отношении Объекта долевого строительства информировать Участника о соответствующих изменениях в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством и абз. 2 п. 2.3. Договора.
		3. Направлять денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, по целевому назначению, в соответствии со статьей 18 Закона № 214-ФЗ.
	2. **Застройщик вправе:**
		1. В процессе осуществления деятельности по строительству (созданию) Объекта долевого строительства при необходимости 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 информацию и предложение об изменении договора, в порядке установленном Законом № 214-ФЗ.

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

* + 1. Составить Односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в случаях и порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в связи с отказом 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).
		2. В одностороннем порядке изменить материалы, используемые при строительстве Объекта недвижимости, без изменения целевого назначения Объекта долевого строительства. Участник считается надлежаще уведомленным об изменении указанных характеристик с момента опубликования изменений в проектную декларацию на сайте Застройщика, указанном в Разделе 2 настоящего Договора.
	1. 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.

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

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА**
	1. **Участник обязуется:**
		1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
		2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
		3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.
		4. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обеспечить его сохранность.
		5. После приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы по управлению Объектом недвижимости и оплачивать жилищно-коммунальные услуги, услуги по охране Объекта недвижимости до регистрации права собственности и заключения договора с управляющей компанией, определенной в соответствии с ЖК РФ.

Оплата жилищно- коммунальных услуг и услуг по управлению Объектом недвижимости осуществляется Участником на расчетный счет Управляющей компании, с которой Застройщиком в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ заключен договор управления Объектом недвижимости.

Размер платы за жилищно- коммунальные услуги, определяется в соответствии с тарифами и регламентом соответствующей Управляющей компании на основании данных приборов учета. Размер платы за услуги по управлению и охране Объекта недвижимости, осуществляется пропорционально площади общей площади Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости.

Стороны признают, что с момента передачи от Застройщика Объекта долевого строительства Участник получает его во владение и пользование, тем самым ему предоставляется доступ к потреблению услуг, указанных в п. 9.1.5. настоящего Договора.

* + 1. Уклонение Участника от заключения с Управляющей компанией договора на управление Объектом недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией̆ Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей̆ доли общего имущества в Объекте недвижимости.
		2. В случае, если Застройщик понес какие-либо расходы на услуги, указанные в п. 9.1.5. настоящего Договора, Участник обязуется возместить Застройщику указанные расходы, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.
		3. Выступая в качестве Залогодержателя, предоставить письменное согласие на уступку прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.
		4. В случае представления настоящего Договора на государственную регистрацию без участия Застройщика, уведомить Застройщика о подаче договора на регистрацию и предоставить сведения о дате подачи документов и номере заявки в течении 3 (трех) рабочих дней с момента представления документов в уполномоченный государственный орган.
		5. В случае представления настоящего Договора на государственную регистрацию без участия Застройщика, проинформировать Застройщика либо его уполномоченного представителя о факте государственной регистрации настоящего договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации. Если указанный срок не соблюден в связи с получением документов из уполномоченного государственного органа по истечении пятидневного срока с момента государственной регистрации, Участник обязан предоставить копию расписки из уполномоченного государственного органа с отметкой о дате фактического получения документов с регистрации.
	1. **Участник вправе:**
		1. Согласно ст. 7 Закона № 214-ФЗ, Участнику предоставляется право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

а) если Объект долевого строительства создан с отступлениями от условий настоящего Договора;

б) если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

в) если Объект долевого строительства создан с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, указанному в п.3.2. настоящего Договора.

* + 1. Указанное в п. 9.2.1. требование подписывается Участником лично, предъявляется Застройщику в письменном виде и должно содержать:
* информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и(или) норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие, *а также*
* установленный Участником разумный срок устранения недостатков, но не менее 45 (сорок пять) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.
	+ 1. Участник вправе до момента передачи Объекта долевого строительства уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в следующем порядке:

а) в случае совершения уступки после полной оплаты Участником цены Договора, указанной в п. 4.2., Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения

в) уступка прав и обязанностей с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей по Договору третьему лицу.

* 1. **Участник выражает свое согласие:**
* на объединение, перераспределение, раздел и/или выдел, из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, других (другого) земельных участков под осуществление строительства объектов недвижимости (многоэтажные жилые дома, машино-места, иные объекты капитального строительства), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Объекта недвижимости, и/или в целях осуществления отдельных этапов и/или очередей строительства, а также на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, на последующее (до и/или после ввода жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и /или изменение площади земельного участка и /или изменение (уточнение) описания местоположения его границ;
* в случае раздела и/или выдела из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, других (другого) земельных участков на сохранение залога (ипотеки) только в отношении земельного участка под Объектом недвижимости, являющегося Предметом договора;
* Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется;
* на любое изменение проектных решений объекта недвижимости, указанного в п. 1.2. настоящего договора, не затрагивающих характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 3.2. настоящего договора, за исключением возможной корректировки нумерации квартиры, блок-секции, подъезда, этажа без фактического изменения месторасположения Объекта долевого строительства, при условии, что указанные изменения соответствуют требованиям градостроительного законодательства, не ухудшают требования безопасности и надежности объекта капитального строительства (объекта недвижимости);
* на продолжение Застройщиком строительных работ на земельном участке, на котором располагается Объект недвижимости, 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.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.
	2. Участник не вправе осуществлять перепланировку и/или переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства.
	3. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной̆ документацией̆. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора, а также обязуется компенсировать затраты Застройщика по устранению нарушений архитектурного облика и приведению фасада Объекта недвижимости в первоначальный вид, в соответствии с проектной документацией.
	4. В случае нарушения Участником обязанностей, установленных п. 9.1.10. и п. 9.1.9. настоящего Договора, Участник уплачивает штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей.
	5. В части, не оговорённой̆ в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
	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 Объекта недвижимости, товарного эмбарго в отношении строительных материалов используемых при строительстве Объекта недвижимости, товарной, экономической и/или блокады субъекта РФ, в котором ведется строительство Объекта долевого строительства, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности в соответствии с Договором и действующим законодательством за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации и уведомления Участника о фактах обращения Застройщика в соответствующие органы и о содержании таких обращений.

* 1. 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 переносится на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Застройщика или сайте: наш.дом.рф.

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.

* 1. 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.
	2. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.
1. **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
	2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
	3. В соответствии с ч.1.2. статьи 9 Закона № 214-ФЗ в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
	4. Исходя из этого, в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случаев, указанных в ч. 1 и ч. 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником по настоящему Договору вправе удержать с Участника неустойку в размере 2% (два процента) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Если денежные средства Участником не оплачивались, то Застройщик вправе требовать уплаты Участником штрафа в указанном размере.
2. **СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**
	1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ:
		1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
		2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником или вручено Участнику лично под расписку.
	2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.
	3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции, указанному в настоящем Договоре.
	4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его размещения на сайте Застройщика.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	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.

* 1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от него действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь указанным, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный пакет документов со своей стороны для государственной регистрации Договора и совершить иные действия, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

Участник обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства.

Пакет документов формируется и направляется в электронном виде через автоматизированную систему, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

* 1. 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.

* 1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.
	2. 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 Сторонами или уполномоченными на то представителями Сторон.

* 1. 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, третьими лицам, при условии, что они обязуются обеспечить безопасность персональных данных при их обработке и предотвращение разглашения персональных данных.

* 1. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно.

Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российский Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

* 1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

*Приложение № 1. График оплаты цены договора.*

*Приложение № 2. План Квартиры № ОбъектНедвижимости.Номер*

*Приложение № 3. Условия отделки (строительной готовности) квартиры.*

*Приложение № 4. Форма уведомления*

*Приложение № 5. Форма акта приема-передачи.*

*Приложение №6- Схема размещения квартиры на этаже.*

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»**СхемаПродажи.АдресОГРН СхемаПродажи.ОГРНИНН/КПП СхемаПродажи.ИНН / СхемаПродажи.КППр/с СхемаПродажи.РасчетныйСчетСхемаПродажи.БанкБИК СхемаПродажи.БИККорр.счет СхемаПродажи.КоррСчет**Генеральный директор** **Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** |

 |

|  |
| --- |
| **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование**Адрес: Партнер.АдресПаспорт 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.Телефонe-mail: Партнер.[Электронная почта] |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контрагент.НаименованиеПолное****(документ подписан ЭЦП)** |

 |

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

**ГРАФИК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер платежа | Дата, до которой должна быть уплачена денежная сумма, (включительно). | Размер денежная сумма, подлежащая уплате (в российских рублях) |
| 1. |  |  |
| 2. |  |  |
| 3. |  |  |
| 4. |  |  |
| 5. |  |  |
| **ИТОГО:** **СуммаДоговора(ЧДЦ='2')** |

*График платежей согласован и является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')*

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** | **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/****(документ подписан ЭЦП)** |

**Приложение №2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

 **ПЛАН**

**КВАРТИРА № ОбъектНедвижимости.Номер, ЭТАЖ ОбъектНедвижимости.Этаж**

Изображения.[Планировки квартир]

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** | **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/****(документ подписан ЭЦП)** |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование элемента** | **Характеристика (описание)** |
| 1. | оконные блоки | блоки оконные по ГОСТ 30674-99 из ПВХ профиля и однокамерным стеклопакетом |
| 2. | входная дверь | металлическая, индивидуальная |
| 3 | жилые комнаты |
| потолки  | бетонные (плита перекрытия) |
| полы  | выравнивающая стяжка  |
| стены | тонкослойная штукатурка (гипсовая) |
| 4 | электротехническое оборудование | точка подключения, без разводки |
| 5 | приборы учета | счетчик электрический, счетчик холодной воды,счетчик горячей воды счетчик тепловой энергии (для 15-этажных, 8-этажных и 5-этажных домов) / газовый счетчик (для 8-этажных и 5-ти этажных домов) |
| 6 | отопление  | От крышной котельной (для 15-этажных, 8-этажных и 5-этажных домов), с наличием радиаторов |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** | **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/****(документ подписан ЭЦП)** |

**Приложение № 4**

**к Договору участия в долевом строительстве**

от **ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**. № **НомерДоговора**

**ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ**

Уведомление

 о готовности объекта к передаче

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

Просим Вас явиться по адресу: **ХХХХХ** для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с **ХХХХХ** в течение **30** (тридцати) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения, но не позднее срока, предусмотренного 5.1. Договора – **ХХХХХ** 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 п. 5.1. 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.

*Форма утверждена*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** |  | **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/****(документ подписан ЭЦП)** |

**Приложение № 5**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**. № **НомерДоговора**

**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Акт о передаче объекта долевого строительства № \_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г. Симферополь | «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_ г. |

Общество с ограниченной ответственностью «**ХХХХХ**», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **ХХХХХ**, действующего на основании **ХХХХХ**, передал , а

Гражданин Российской Федерации **ХХХХХ**, именуемый в дальнейшем «Участник», принял следующий объект долевого строительства (далее по тексту – Объект ДС):

 *(указать проектный номер или почтовый номер, если он получен к моменту передачи)*, расположен в секции (блок-секции), имеющей отдельный подъезд, № **Х** на **ХХ** этаже **ХХ**-этажного жилого дома по адресу: *(указывается адрес проектный или 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 – **ХХХХХ** кв. м.; площадь без применения понижающих коэффициентов балкона – **ХХХХХ** кв. м и лоджии –  **ХХХХХ** кв. м..

Участнику также переданы следующие документы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование документа | Количество | Примечание |
| 1 | **ХХХХХ** | **ХХХХХ** | **ХХХХХ** |
| 2 | **ХХХХХ** | **ХХХХХ** | **ХХХХХ** |
| 3 | **ХХХХХ** | **ХХХХХ** | **ХХХХХ** |

1. Участником проведен осмотр принятого по настоящему акту Объекта ДС. Объект ДС соответствует характеристикам, определенным Договором участия в долевом строительстве № **ХХХХХ** 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 либо указываются обнаруженные недостатки*

Для устранения недостатков Стороны руководствуются п. 5.8. Договора.

1. В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Участнику переданы ключи от Квартиры.
2. 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.
3. Во исполнение п. 9.1.5. Договора № **ХХХХХ** г. Участник обязуется осуществить оплату указанных услуг на расчетный счет управляющей компании, выбранной Застройщиком в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, в течение 10 дней с момента получения от указанной управляющей компании соответствующих расчетов и реквизитов для оплаты.
4. 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.
5. 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.
6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.
7. 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.

*Форма утверждена*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** |  | **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/****(документ подписан ЭЦП)** |

**Приложение №6**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ НомерДоговора от ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

**СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ ОбъектНедвижимости.Этаж**

**Изображения.[Планировка Этажа]**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «СК «АКУРА»****Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **(документ подписан ЭЦП)** | **УЧАСТНИК****Партнер.Наименование****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеПолное/****(документ подписан ЭЦП)** |