

гор. Симферополь, Республика Крым

\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Симферополю 28.04.2018, ОГРН 1189102007874, ИНН 9102243721, КПП 910201001, юридический адрес: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дзюбанова, д. 3, в лице *директора Луткова Александра Сергеевича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и граждане Российской Федерации:

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Дата рождения:

\_\_\_\_\_ года

Паспорт:

Гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан:

\_\_\_\_\_

Дата выдачи:

\_\_\_\_\_ г.

Код подразделения:

\_\_\_\_\_

Адрес регистрации:

\_\_\_\_\_

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Дата рождения:

\_\_\_\_\_ года

Паспорт:

Гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан:

\_\_\_\_\_

Дата выдачи:

\_\_\_\_\_ г.

Код подразделения:

\_\_\_\_\_

Адрес регистрации:

\_\_\_\_\_

именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства» или «Участники»), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве субаренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке следующего объекта: «Строительство многоквартирного многоэтажного жилого комплекса повышенной комфортности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета. Кадастровый номер участка 90:12:090501:1941» на основании полученного Разрешения на строительство.

1.1.2. **Участники долевого строительства/Участники** – физические или юридические лица, которые в соответствии с условиями Договора вносят денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного многоэтажного дома с целью возникновения у них права общей долевой собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Земельный участок** - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Многоквартирного многоэтажного жилого комплекса, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского

сельского совета, кадастровый номер – 90:12:090501:1941, площадью 31132 кв.м, категория земель – земли населенного пункта, вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве субаренды, зарегистрированном в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 05.06.2018 за № 90:12:090501:1941-90/090/2018-10.

1.1.4. **Многokвартирный многоэтажный жилой комплекс** – строящийся на Земельном участке комплекс зданий – многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом в разных очередях строительства. Рекламное и маркетинговое наименование комплекса: ЖК «Грэсовский».

1.1.5. **Объект недвижимости** – Объект, строящийся на основании разрешения на строительство как **первая / вторая / третья** очередь строительства в Многоквартирном многоэтажном жилом комплексе, который включает в себя строительство двух 9-ти этажных многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в одном из которых расположен Объект долевого строительства. Описание и характеристики многоквартирных домов приведены в Проектной декларации.

1.1.6. **Многokвартирный дом/Дом** – 9-ти этажный **односекционный / двухсекционный дом, состоящий из секций 1, 2 / 3, 4 / 5, 6 / 7, 8 / 9 / 10**, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в котором расположен Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного многоэтажного жилого комплекса. Адрес Дома будет уточнен после его ввода в эксплуатацию.

1.1.7. **Объект долевого строительства** (далее по тексту может называться «**Квартира**») – жилое помещение, подлежащее передаче Участникам после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.1.8. **Общая приведенная площадь Квартиры** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного назначения, а также площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти. По согласованию Сторон площадь летних помещений определяется в соответствии с правилами, установленными п. 3.37 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

1.1.9. **Проектная площадь Квартиры** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

**Общая приведенная площадь квартиры и Проектная площади Квартиры** до проведения технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации, и являются предварительными. Уточнение площадей производится Сторонами после проведения технического учета и технической инвентаризации.

1.1.10. **Фактическая площадь Квартиры** – сумма площадей всех помещений Квартиры, без учета площади летних помещений (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.1.11. **Банк - РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК** (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1354 от 20.05.2015 г.), адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7710353606, к/счет RUR № 30101810335100000607 в отделении по Республике Крым Банка России, БИК 043510607.

1.1.12. Настоящим Участники извещены о том, что в Выписке из единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН) будет указана только Фактическая площадь жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений.

1.1.13. Орган технической инвентаризации – юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, уполномоченные на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.1.14. «Федеральный закон № 214-ФЗ» - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.15. Указ № 116 от 22 марта 2018 года – Указ Президента Российской Федерации от 22 марта 2018 года № 116 «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и г. Севастополя».

## 1.2. Правовое обеспечение Договора:

1.2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами, действующими на момент заключения настоящего Договора.

1.2.2. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

– Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «Федеральный закон № 214-ФЗ»;

– Гражданский кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон от 13.07.2016 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее «Федеральный закон № 218-ФЗ»;

- Указ Президента Российской Федерации от 22 марта 2018 года № 116 «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и г. Севастополя», далее – «Указ № 116 от 22 марта 2018 года»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 09 августа 2018 года № 384 «Об утверждении Порядка обеспечения жилыми помещениями и учета нуждающихся в жилых помещениях отдельных категорий граждан, установленных Указом Президента Российской Федерации от 22 марта 2018 года № 116 «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и г. Севастополя», далее – «Постановление СМ РК № 384 от 09 августа 2018 года».

1.2.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и документами:

- *право субаренды на земельный участок* (договор субаренды земельного участка б/н от 25 мая 2018 года, зарегистрирован в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым за № 90:12:090501:1941-90/090/2018-10 от 05.06.2018);

- *разрешение на строительство* - Декларация о начале выполнения строительных работ, выданная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 19.06.2018 № РК 08318018953;

- *положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий* № 77-2-1-3-0385-18 от 04 июня 2018 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОММАШ ТЕСТ» (Свидетельство на право проведения экспертизы проектной документации № RA.RU.610735, выдано 02 апреля 2015 г.);

- *проектная декларация* - во исполнение требований Закона размещена в единой информационной системе жилищного строительства, а также в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://жкгрэсовский.рф>

- *заключение о соответствии застройщика и проектной декларации* требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 04.1-28/29 от 25.10.2018.

1.2.4. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участникам необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством, а также ознакомил Участников с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

1.2.5. Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пункте 1.2.3 Договора, не влечет внесение изменений в настоящий Договор.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участников для долевого строительства Объекта недвижимости.

По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом в Объекте

недвижимости, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, установленный в пункте 2.5 Договора, передать по Акту приема-передачи (далее «Акт приема-передачи») Участникам Квартиру с целью оформления Участниками права общей долевой собственности на Квартиру в равных долях, а Участники обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, указанную в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участникам после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, является квартира, имеющая следующие основные характеристики (в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ):

Квартира имеет следующие проектные характеристики:

|   |  |
|---|--|
| <b>Строительный адрес Жилого комплекса:</b>   | Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер земельного участка 90:12:090501:1941 |
| <b>Очередь многоквартирного жилого комплекса</b>  | Первая / вторая / третья очередь   |
| <b>Строительный номер Дома:</b>   | 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6  |
| <b>Условный номер Квартиры:</b>   | Квартира № __ (____)   |
| <b>Секция:</b>  | __ (____)  |
| <b>Этаж:</b>  | __ (____)  |
| <b>Количество комнат квартиры:</b>  | __ (____)  |
| <b>Площадь комнаты 1 (общая комната):</b>   | __ кв.м.   |
| <b>*Площадь комнаты 2 (спальня 1):</b>  | __ кв.м.   |
| <b>*Площадь комнаты 3 (спальня 2):</b>  | __ кв.м.   |
| <b>Количество помещений вспомогательного использования:</b>   | __ (____)  |
| <b>Площадь кухни:</b>   | __ кв.м.   |
| <b>*Площадь санузла (совмещённый):</b>  | __ кв.м.   |
| <b>*Площадь гардеробной комнаты:</b>  | __ кв.м. *при наличии  |
| <b>Площадь прихожей:</b>  | __ кв.м.   |
| <b>Количество лоджий:</b>   | 1 (один)   |
| <b>Площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5)</b>  | __ кв.м.   |
| <b>Общая приведенная площадь квартиры (с лоджиями с применением понижающих коэффициентов) кв.м.:</b>                        | __ кв.м.   |
| <b>Проектная площадь (проектное значение) Квартиры без учета лоджий и др. летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.:</b> | __ кв.м.   |
| <b>Назначение</b>   | Жилое  |

### Основные характеристики многоквартирного дома

|   |  |
|---|--|
| Вид   | многоквартирный дом,<br>односекционный /<br>двухсекционный, секции 1, 2/<br>3, 4/ 5, 6/ 7, 8/ 9/ 10      |
| Назначение  | жилое  |
| Этажность   | девятиэтажный  |
| Общая площадь МЖД, включая площадь подземного паркинга под МЖД  | кв.м.  |
| Площадь помещений общего пользования жилого дома (включая площади общего пользования подземного паркинга) | кв.м   |
| Общая площадь квартир (с учетом летних помещений, посчитанных без применения понижающих коэффициентов)    | кв.м.  |
| Площадь коммерческих помещений, включая площадь машиномест подземного паркинга                            | кв.м.  |
| Количество квартир  | 56 /112 шт.  |
| Материал наружных стен  | монолитный железобетонный каркас с заполнением из мелкоштучных каменных материалов - газобетонных блоков |
| Материал поэтажных перекрытий   | монолитный железобетон   |
| Класс энергетической эффективности  | Высокий (В+)   |
| Сейсмостойкость   | 7 баллов   |

Стороны допускают, что площади отдельных комнат, кухни и других помещений могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Общая приведенная площадь и Проектная площадь Квартиры могут отличаться от фактических площадей, является допустимым и не является существенным.

Отделка Квартиры, выполняется в соответствии с Паспортом отделки, указанным в Приложении № 1 к Договору.

2.1.2. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей, являющихся объектом долевого строительства квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, содержатся в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.2. Общая приведенная и Проектная площади Квартиры являются ориентировочными и указаны в соответствии с проектной документацией Многоэтажного многоквартирного жилого комплекса, в отношении летних помещений (лоджий, балконов) – с применением понижающего коэффициента. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости

фактическая общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.9-3.12 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 2 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

2.3. Окончательная (фактическая) Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным технической инвентаризации и фиксируются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Передача Квартиры Застройщиком Участникам осуществляется по Акту приема-передачи не позднее **31 января 2021 года (первая очередь) / 28 февраля 2022 года (вторая очередь) / 31 августа 2023 года (третья очередь)** включительно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. **Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.** В этом случае, Застройщик направляет Участникам Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Квартиры по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «Уведомление»).

2.5. Планируемый срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию: не позднее **31 декабря 2020 года (первая очередь) / 31 декабря 2021 года (вторая очередь) / 30 июня 2023 года (третья очередь).**

**Указанный срок может быть перенесен, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство (получить декларацию о готовности объекта к эксплуатации) Объекта ранее (досрочно) указанного срока.**

2.6. Стороны обязуются не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участниками документов, предусмотренных настоящим Договором и законом и необходимых для осуществления государственной регистрации.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Под ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора также включает в себя оплату услуг Застройщика,

3.1.1. Услуги Застройщика передаются Участнику долевого строительства в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры.

На основании пункта 3 статьи 169 НК РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.

3.2. Цена Договора согласована Сторонами и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей, 00 копеек** (далее – Цена Договора). Цена соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая состоит из суммы проектной площади квартиры и площади лоджий с коэффициентом 0,5. Цена Договора НДС не облагается.

Цена одного квадратного метра Общей площади применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или, соответственно, увеличении фактического значения Общей площади Квартиры по отношению к ее проектной площади. Цена одного квадратного метра Общей площади Квартиры (для взаиморасчетов) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей, 00 копеек.**

3.3. Денежные средства Участников долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически израсходованные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.4. Уплата Цены договора производится Участниками долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора, как за счет собственных средств Участников долевого строительства, так и за счет средств единовременной денежной выплаты на

приобретение жилого помещения, предоставленной в соответствии с Указом № 116 от 22 марта 2018 года, в порядке, предусмотренном Постановлением СМ РК № 384 от 09 августа 2018 года:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек - за счет собственных средств Участников;
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек - за счет единовременной денежной выплаты на

приобретение жилого помещения, предоставленной в соответствии с Указом № 116 от 22 марта 2018 года, в порядке, предусмотренном Постановлением СМ РК № 384 от 09 августа 2018 года, Участникам долевого строительства, подтверждаемой Свидетельством № \_\_\_\_ о праве на получение единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_ года Администрацией города Симферополя городского округа Симферополь Республики Крым.

Единовременная денежная выплата на приобретение жилого помещения зачисляется Администрацией города Симферополя городского округа Симферополь Республики Крым на банковский счет, открытый Участником долевого строительства – \_\_\_\_\*фио, по следующим реквизитам:

получатель \_\_\_\_\_\*фио,  
 Банком Получателя является РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь,  
 корреспондентский счет № 30101810335100000607,  
 БИК 043510607, ИНН 7701105460,  
 лицевой счет клиента: \_\_\_\_\_

3.4.1. Расчет по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

- собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

перечисляются Участниками долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек, предоставленные Участникам долевого строительства в виде единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, перечисляются в пользу Застройщика по следующим реквизитам:

получателем денежных средств, предоставленных в виде единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, поступившие на расчетный счет, указанный в пункте 3.4. настоящего Договора, является Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС»,

Банком Получателя является РНКБ Банк (ПАО),  
 корреспондентский счет № 30101810335100000607,  
 БИК 043510607, расчетный счет застройщика № \_\_\_\_,  
 ИНН/КПП 9102243721/910201001 (далее по тексту – «Банк Получателя»);

Участники долевого строительства обязаны не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора предоставить в Банк все необходимые документы, в том числе Договор участия в долевом строительстве № ЗУ1-О\_-\_\_ от \_\_. \_\_.20 года, содержащий отметку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о его государственной регистрации, а также совершить все иные необходимые действия и распоряжения для осуществления операций по оплате настоящего Договора, в части перечисления денежных средств, предоставленных в качестве единовременной денежной выплаты, в соответствии с действующим законодательством, регулирующим порядок обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территории Республики Крым, поступивших на лицевой счет Участника, указанный в пункте 3.4 настоящего Договора, Застройщику.

3.4.2. Расходы Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по перечислению единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, относятся на счет Участников в соответствии с тарифами Банка.

**Частичные выплаты по оплате цены договора, осуществляемой за счет единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, запрещены.**

Исполнение осуществляется посредством перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в подпункте 3.4.1 Договора.

После зачисления денежных средств, предоставленных в качестве единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, на расчетный счет застройщика, указанный в подпункте 3.4.1 Договора, поступившая сумма засчитывается в счет уплаты Участниками долевого строительства Цены Договора.

3.4.3. В случае, если по какой-либо причине денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек, предоставленные Участникам долевого строительства в виде

единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения, не будут перечислены в течение 90 (девяносто) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора на расчетный счет Застройщика, данная сумма подлежит оплате личными и(или) заемными денежными средствами Участниками долевого строительства в течение 5 рабочих дней после окончания срока, указанного в настоящем подпункте.

3.5. Цена Договора подлежит оплате Участником в порядке, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего Договора, при этом любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Участников по оплате цены договора, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Оплата по Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

Датой оплаты Участниками цены настоящего Договора считается самая поздняя дата зачисления денежных средств в счет оплаты цены Договора, а также платежей, указанных в пункте 3.9 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика. Участники несут все расходы, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Застройщика передать Квартиру Участникам возникает не ранее оплаты в полном объеме Участниками Цены Договора Застройщику, в том числе платежей, предусмотренных пунктом 3.9 Договора

**3.6. Участники не имеют права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участниками Цены Договора и/или ее части, предусмотренной пунктом 3.2. настоящего Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участники возмещают солидарно Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (три) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование).**

3.7. Цена Договора может быть изменена по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.8. Стороны также договорились, что Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 3.9 Договора.

3.9. Цена договора, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если по окончании строительства, в результате проведения обмеров на основании данных органа технической инвентаризации и технического учета Квартиры, фактическое значение Общей площади Квартиры превысит или окажется меньше проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.1.1. Договора. При этом цена договора увеличивается или, соответственно, уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.2 Договора цены одного квадратного метра Общей площади Квартиры на разницу между фактической и проектной площадью Квартиры.

Цена Договора, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

3.10. После получения данных по технической инвентаризации Объекта долевого строительства Застройщик, при наличии обстоятельств, указанных в п. 3.9 Договора, в течение 30 (тридцать) рабочих дней направляет Участнику уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением или, соответственно, уменьшением Фактической общей площади Квартиры относительно ее проектной площади с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора.

3.11. В случае превышения фактического значения Общей площади Квартиры (п. 3.9 Договора), по отношению к проектной площади Квартиры, Участник производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика и сумма, подлежащая оплате, указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения такого уведомления.

3.12. В случае уменьшения фактического значения Общей площади Квартиры (п. 3.9 Договора), по отношению к проектной площади Квартиры, возврат разницы между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Договора осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня получения письменного требования от Участника, путем перечисления денежных средств



на счет Участника. В требовании должны быть полностью указаны реквизиты банковского счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

3.13. Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 3.9 - 3.12 Договора. Такие изменения не являются существенным изменением условий договора участия в долевом строительстве.

3.14. Нарушение сроков и порядка оплаты, в том числе предусмотренного п. 3.9 Договора, влечет применение к Участникам долевого строительства штрафных санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 9 Договора. Указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются Участниками солидарно дополнительно.

3.15. В случае просрочки Участниками внесения платежа (-ей) в счет оплаты цены Договора в течение более чем два месяца или нарушения сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.16. Возврат денежных средств Застройщиком Участникам, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участниками в заявлении – требовании. Возврат осуществляется в порядке и на условиях, определенных Федеральным Законом № 214-ФЗ.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### **4.1. Обязанности Участников долевого строительства:**

4.1.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, а также установленных в иных разделах Договора.

4.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.1.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права общей долевой собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

4.1.4. Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права общей долевой собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства.

4.1.5. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.6. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участников. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несут Участники.

4.1.7. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих их личного участия, и выполнять все зависящие от них действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

4.1.8. Обязуется явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного нотариально заверенной доверенностью представителя в орган регистрации прав и предоставить в этот орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив при этом документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства

Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру в органе регистрации прав.

4.1.9. Участники вправе уступить свои права и обязанности по Договору новому участнику долевого строительства только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

В случае, если для уступки права требования необходимо получить согласие иных заинтересованных (уполномоченных) органов, предоставивших единовременную денежную выплату на приобретение жилого помещения – при наличии письменного согласия таких органов.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участниками долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на таком договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика.

Уступка прав требований по Договору вступает в силу с момента ее государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по регистрации уступки прав требований несут Участники или новый участник долевого строительства. Услуги оформления документов по уступке права требования и/или перевода долга оформляется отдельным договором на отдельных условиях.

В течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации Договора уступки в органе регистрации прав Участники обязуются предоставить Застройщику копию Договора уступки с отметкой регистрирующего органа, а также оригинал выписки из ЕГРН, подтверждающей регистрацию Договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участниках долевого строительства, в том числе причинения ущерба третьим лицам и Застройщику.

4.1.10. Участники обязуются незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в том числе направленных последним на адрес электронной почты, указанный Участниками в настоящем договоре.

4.1.11. Участники обязуются уплатить Застройщику предусмотренные Договором и /или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.12. Участники обязуются при осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа:

**Оплата за квартиру № [ ] по договору участия в долевом строительстве № 3У2-О-С / ( ) от 20 [ ] г., НДС не облагается». При этом оплата возможна третьим лицом.**

4.1.13. Участники обязуются после окончания строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости либо после получения уведомления о досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.1.14. Участники обязуются не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц ремонт, переустройство/перепланировку/переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы до регистрации права собственности на Квартиру. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).

4.1.15. Участники обязуются с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика, оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана Застройщиком, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги. Плата вносится независимо от заключения Участниками отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участникам, последние обязаны компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

4.1.16. Участники обязуются уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) о любых изменениях своих персональных данных, адреса,

банковских реквизитов, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, являются действительными и засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

4.1.17. Участники обязуются осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

4.1.18. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.1.19. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участников действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.20. Обязательства Участников считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### **4.2. Права Участника:**

4.2.1. Участники вправе требовать от Застройщика, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

4.2.2. Участники вправе получить в общую долевую собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих Обязательств по настоящему Договору.

#### **4.3. Обязанности Застройщика:**

4.3.1. Застройщик обязуется самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (декларации о готовности строительного объекта к эксплуатации) передать Квартиру Участникам по Акту приема-передачи, с соблюдением требований раздела 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участниками всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участниками Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 3 настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участникам.

4.3.2. Направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.3. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участников на Объект долевого строительства.

4.3.4. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, сдать в эксплуатацию Объект в сроки, установленные п. 2.5 Договора.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию (декларацией о готовности строительного объекта к эксплуатации). В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.5 Договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения такого срока письменно уведомляет Участников об изменении срока и направляет Участникам для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участникам, стороны должны подписать дополнительное соглашение.

В случае, если в течение 10 (десяти) дней с даты получения информации и предложения, предусмотренных настоящим пунктом, Участники не направят в адрес Застройщика отказ от изменения срока передачи Объекта долевого строительства, изменение срока считается согласованным Участниками.

4.3.5. Застройщик обязуется предоставлять Участникам по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Многоквартирного дома и о ходе исполнения обязательств перед Участниками долевого строительства.

4.3.6. Застройщик обязуется предоставить Участникам для ознакомления, запрашиваемые ими документы, в том числе разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта (декларация о начале выполнения строительных работ и декларацией о готовности строительного объекта к эксплуатации) и необходимые копии документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4.3.7. Застройщик обязуется выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.3.8. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.9. Услуги по оформлению права общей долевой собственности Участников на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (соглашения), на основании которого производится уступка права требования Участников по Договору) и права собственности Участников, могут быть оказаны Участникам на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком, за отдельную плату.

4.3.10. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований действующего законодательства.

#### **4.4. Права Застройщика:**

4.4.1. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

4.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.4.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участникам заключать аналогичные договоры, в том числе в отношении нежилых помещений, с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договоры для обеспечения строительства (создания) Объекта недвижимости.

4.4.4. Осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

4.4.5. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участникам до момента выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств согласно пунктам 3.2, 3.5, 3.9, 3.11 Договора.

4.4.6. Требовать от Участников, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (декларация о готовности объекта к эксплуатации) является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, указанный в пункте 6.4 настоящего Договора.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. При этом:

- Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи и/или иного документа о передаче Квартиры.

- Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, его частей или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самими Участниками или привлеченными ими третьими лицами. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самими Участниками или по их заказу.

5.4. Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, при условии, если оно выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае непринятия Участниками без мотивированного обоснования Квартиры в сроки, установленные Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) ее качеств.

## 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участникам по настоящему Договору указан в пункте 2.4 настоящего Договора. **Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (декларация о готовности объекта к эксплуатации).**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 2.4 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, направляет Участникам Уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участников или вручается Участникам лично под расписку.

Участники обязаны приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения Уведомления.

6.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участниками осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим договором.

В случае выявления при осмотре Квартиры несоответствия ее характеристик как Объекта долевого строительства условиям Договора, Стороны составляют Акт несоответствия, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок не должен превышать 20 (двадцати) календарных дней с момента составления Акта несоответствия. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участники долевого строительства обязаны принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты, указанной в Акте несоответствия для устранения дефектов и/или недоделок.

6.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам.

6.6. В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Квартиры Участнику, в том числе, в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участников по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участникам Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступили, но оно не исполнено.

6.8. Объект долевого строительства передается Участникам свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, в том числе Приложению № 2 к настоящему Договору, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участники уведомлены и согласны, что Объект долевого строительства передается им для последующего самостоятельного проведения Участниками за свой счет отделочных работ.

6.9. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участникам долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

7.2. Все изменения (дополнения) к настоящему договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ.

7.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ**

8.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Квартиры, указанный в пункте 2.4 Договора продлевается на тот же срок.

8.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда.

8.4. Участники вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- в случае неисполнения Застройщиком, предусмотренных пунктом 5.2 Договора обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

По требованию Участников Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры, с учетом положений пункта 12.5 Договора;
- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участников от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участников в судебном порядке, Участники вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент заключения Договора.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате Цены договора – в случае просрочки внесения платежа Участниками в течение более чем 2 (два) месяца;
- при оплате Цены договора путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (частями) – в случае нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

8.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 8.5. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участниками долевого строительства такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с

отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

8.7. В случаях, предусмотренных в пунктах 8.4, 8.5 Договора, возврат денежных средств Участникам в связи с прекращением действия Договора, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

8.9. Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежаще исполняет условия договора.

8.10. Расторжение договора по инициативе Участников возможно до оформления Акта приема-передачи Квартиры только с согласия Застройщика. В случае принятия Застройщиком предложения Участников, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участниками неустойки (штрафа) в размере 10 % (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.2. Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации. При этом возврат денежных средств Участников, привлеченных в строительство Объекта, производится в срок и в размере, указанные в соглашении, уменьшенном на сумму установленного в настоящем пункте штрафа.

8.11. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с описью вложения, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Стороны пришли к соглашению и исходят из условий, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего Договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного дома в Объекте недвижимости с последующим возникновением у Участников долевого строительства права общей долевой собственности на Квартиру для личных, бытовых и иных нужд Участников долевого строительства, несвязанных с предпринимательской деятельностью.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участники долевого строительства солидарно уплачивают 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 по день оплаты задолженности включительно. Уплата Участниками вышеуказанной неустойки не является изменением цены договора и подлежит оплате сверх цены договора с формулировкой «**Оплата неустойки (пени) за просрочку платежа по ДДУ № 3У2-О.-С /\_( ) от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.**»

9.4. При невыполнении Участниками обязательств, установленных пунктами 3.5, 3.9, 3.11, 4.1.2, 4.1.13, 9.3 Договора, обязательства Застройщика по передаче Квартиры не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участникам Квартиры.

9.5. В случае нарушения обязанности по пункту 4.1.14 Договора, Застройщик вправе взыскать с участников средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.6. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участниками в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участниками в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

9.8. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

9.8.1. Если другие работы, не входящие в обязанности Застройщика, но связанные со строительством Объекта долевого строительства, задерживают выполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору.

9.8.2. В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим Договором сроки.

9.8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: война, военные действия любого характера, террористические акты, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, блокады, а также принятие законодательных и иных нормативно-правовых актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих исполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

## **11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору в соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право субаренды Земельного участка, указанное в разделе 1 Договора, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке многоквартирный дом, указанный в пункте 2.1.1 Договора.

11.2. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участников возводить на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего Договора, иные дома и объекты недвижимости.

11.3. Право залога, указанное в пункте 11.1 настоящего Договора, возникающее у Участников с момента государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе многоквартирные дома, дома, здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

11.4. Настоящим Участники выражают свое согласие на залог права субаренды Земельного участка, указанное в разделе 1 Договора, и строящегося (создаваемого) на этом Земельном участке



многоквартирного дома, указанного в пункте 2.1.1 Договора, являющиеся предметом залога в соответствии с пунктом 11.1 Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком с иными Участниками (лицами), а также по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости, многоквартирных домов на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего Договора.

11.5 Участники предупреждены и дают свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участников пользоваться и распоряжаться предметом залога, в том числе заменить сторону в договоре субаренды земельного участка, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 11.2. настоящего Договора) и иным образом распоряжаться предметом залога, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, многоквартирными домами и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка (п. 11.2. настоящего Договора), в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при условии, что в предмет залога будет входить право субаренды части земельного участка, на котором расположен строящийся многоквартирный дом. Земельные участки, в том числе права субаренды на них, образованные после раздела исходного земельного участка, и не занятые многоквартирным домом, указанным в пункте 2.1.1 Договора, не будут находиться в залоге у Участников в соответствии с частью 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ. Все указанные действия не влекут внесение изменений и дополнений в настоящий договор.

11.6. Участники дают согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в предмет залога права субаренды земельного участка, и на осуществление всех действий, необходимых для замены предмета залога, вследствие межевания земельного участка, в случае образования земельных участков из исходного земельного участка, в случае корректировки (уточнения, изменения) границ и иных характеристик земельного участка (п. 11.2 Договора), при условии, что в предмет залога будет входить право субаренды части земельного участка, на котором расположен строящийся многоквартирный дом.

11.7. Участники выражают согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, а также использования данного земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Здании, в целях соблюдения, предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

11.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости, многоквартирного дома, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участники согласны на корректировку и изменение границ, конфигурации, площади земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Объекта недвижимости, многоквартирного дома.

11.9. Настоящим Участники уведомлены, что в составе Объекта недвижимости, многоквартирном доме согласно проекту строительства, предусмотрено строительство обособленных встроено-пристроенных (нежилых коммерческих) и иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

11.10. По окончании строительства, Многоквартирному дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая общая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Многоквартирного дома, номер Квартиры и фактическая Общая площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи.

11.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи по Акту приема-передачи Участникам несет Застройщик.

11.12. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участниками долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, в том числе по оплате неустоек (пеней) штрафов, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

11.13. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несут Участники долевого строительства солидарно. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участникам сумм и перечислены нотариусу. Участники долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11.14. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участникам долевого строительства также обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «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», а также может обеспечиваться поручительством в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

11.15. Участники долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» настоящим дают свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участников, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участники действуют по своей воле и в своем интересе.

Согласие дается Участниками для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачей в собственность Участников Объекта долевого строительства (квартиры), государственной регистрацией права общей долевой собственности Участников на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участников или других лиц, предоставления Участникам информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию об Участниках: фамилия имя отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участников, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Настоящее согласие дается со дня его предоставления и до дня отзыва в письменной форме, в соответствии с действующим законодательством РФ. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участников, которые необходимы или желаемы для достижения вышеуказанных целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участников с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

Настоящим Участники признают и подтверждают, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участниках (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участники признают и подтверждают, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных при условии соблюдения требований законодательства.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему – несут Участники.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участникам, то датой получения такого уведомления являются:

12.2.1. Применительно к передаче Квартиры наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участникам лично, либо его представителю под расписку;
- день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору о таких изменениях.

12.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.3.8. Договора.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства является изменение фактического значения общей площади Квартиры по отношению к проектному значению в любую сторону более чем на 5% (пять процентов) от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 2.1.1 Договора.

12.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участников, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе и в связи с его заключением, исполнением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

12.8. Все приложения к Договору подписанные сторонами являются его неотъемлемой частью.

12.9. Участники долевого строительства подтверждают, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору ими внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участники долевого строительства подтверждают, что на момент подписания Договора они ознакомлены со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект. Участники подтверждают, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были им разъяснены до подписания Договора.

Участники подтверждают, что они не ограничены в дееспособности, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств, возникающих в результате его заключения, что у них отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка). Участники подтверждают, что Договор заключается в их интересах и интересах их семьи и что на заключение Договора получено согласие второго супруга.

12.10. Договор составлен в пяти экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для каждого из Участников, один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Участники долевого строительства подтверждают, что они ознакомлены со всеми страницами Договора, осознают и принимают все его положения, на все вопросы получили удовлетворяющие их ответы, а также получили оригинал данного Договора и приложений к нему | _____ / _____<br>_____ / _____ |
|--|--------------------------------|

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 «Паспорт отделки»;
- Приложение № 2 «План этажа и схема расположения Квартиры на этаже. План-схема Квартиры»;
- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника»

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС»

Юридический адрес: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дзюбанова, д. 3;

ОГРН 1189102007874

ИНН/КПП 9102243721/910201001

р/сч Застройщика

в РНКБ Банк (ПАО)

БИК 043510607

Кор.сч. 30101810335100000607

Директор

А.С. Лутков

**Участник долевого строительства:**

**Ф.И.О.**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Дата рождения:</b>          | _____ года                                   |
| <b>Паспорт:</b>                | Гражданина Российской Федерации ____ № _____ |
| <b>Выдан:</b>                  | _____  |
| <b>Дата выдачи:</b>            | _____ г.                                     |
| <b>Код подразделения:</b>      | _____  |
| <b>Адрес регистрации:</b>      | _____  |
| <b>Адрес электронной почты</b> | _____  |
| <b>Подпись</b>                 | _____  |

**Ф.И.О.**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Дата рождения:</b>          | _____ года                                   |
| <b>Паспорт:</b>                | Гражданина Российской Федерации ____ № _____ |
| <b>Выдан:</b>                  | _____  |
| <b>Дата выдачи:</b>            | _____ г.                                     |
| <b>Код подразделения:</b>      | _____  |
| <b>Адрес регистрации:</b>      | _____  |
| <b>Адрес электронной почты</b> | _____  |
| <b>Подпись</b>                 | _____  |

Приложение № 1 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ года

**ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

На момент передачи Участникам по Акту приема-передачи Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

| Помещение                        | Материал пола   | Материал потолка | Материал стены  | Окна  | Двери   | Электро-монтажное оборудование  | Системы отопления, водоснабжения и канализации   |
|----------------------------------|---|------------------|-----------------|---|---|---|--|
| Общая комната                    | Цементно-песчаная стяжка                                | Без подготовки   | Не оштукатурены | Металлопластиковые из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом, с устройством подоконников | нет   | Скрытая электрическая проводка к щиту квартиры, с установкой счетчика на общей лестничной клетке, электрическая разводка, согласно проекта без разводки по комнатам, без установок коробок, розеток, выключателей, светильников, люстровых разъемов, без установок звонка. Установка исключительно розетки для газового котла | <b>Система холодного водоснабжения:</b> стояк внутридомовой с разводкой труб к двухконтурному котлу и к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования), установкой счетчика, без устройства заземления.<br><b>Система горячего водоснабжения:</b> установка двухконтурного газового котла с разводкой труб к радиаторам с их установкой и подключением, с разводкой пластиковых труб к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования).<br><b>Канализационные сети:</b> установка стояка с заглушкой, без установки санитарных приборов |
| Спальня                          |   |                  |                 |   | нет   |   |  |
| Кухня                            |   |                  |                 |   | нет   |   |  |
| Лоджия                           | Без устройства гидроизоляционного покрытия (без стяжки) |                  |                 |   | <b>Выход на лоджию</b> – металлопластиковая дверь |   |  |
| Прихожая                         | Цементно-песчаная стяжка                                |                  |                 | нет   | <b>Входная</b> – металлическая                    |   |  |
| Гардеробная комната *при наличии | Цементно-песчаная стяжка                                | Без подготовки   | Не оштукатурены | нет   | нет   |   |  |
| Санузел                          | Без устройства гидроизоляционного покрытия (без стяжки) | Без подготовки   | Не оштукатурены | нет   | нет   |   |  |

Участники извещены и согласны, что работы по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ, производится Участниками самостоятельно и за свой счет.

Примечание к Паспорту отделки:

1. Материал наружных стен – кладка из газобетонных блоков толщиной 200 мм.
2. Материал поэтажных перекрытий – железобетонное монолитное, толщиной 200 мм.
3. Газоснабжение: установка двухконтурного газового котла, разводка газа проектная с установкой газового счетчика, без подключения газовой плиты, ее стоимости и установки.
4. Вентиляция: выполняется в соответствии с проектом (агрегаты не устанавливаются)
5. Розетки и выключатели не устанавливаются (кроме кухни для газового котла)
6. Класс энергоэффективности дома – класс «В+», фасад здания: утепление минватой, декоративная штукатурка.
7. Класс сейсмостойкости дома – 7 баллов

ЗАСТРОЙЩИК:

\_\_\_\_\_ / А.С. Лутков  
М. П.

УЧАСТНИКИ:

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

Приложение № 2 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ года

План этажа и схема расположения Квартиры на этаже.

План-схема Квартиры

ЗАСТРОЙЩИК:

\_\_\_\_\_ /А.С. Лутков /  
М. П.

УЧАСТНИКИ:

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

**ПЕРЕЧЕНЬ  
документов для ознакомления Участников**

Застройщик предъявил Участникам для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор субаренды земельного участка б/н от 25.05.2018 и выписка из ЕГРН о праве субаренды Застройщика на земельный участок, кадастровый номер 90:12:090501:1941, зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 05.06.2018 за № 90:12:090501:1941-90/090/2018-10.

2. Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 19.06.2018 г. № РК 08318018953.

3. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 77-2-1-3-0385-18 от 04.06.2018, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "ПРОММАШ ТЕСТ", (Свидетельство на право проведения экспертизы проектной документации № RA.RU.610735, выдано 02 апреля 2015г.).

4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: <http://жкгрэсовский.рф>.

5. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ, выданное Службой финансового надзора Республики Крым № 04.1-28/29 от 25.10.2018 года.

6. Проектная документация.

7. Технико-экономическое обоснование проекта строительства.

8. Документы Застройщика:

8.1. Свидетельство от 28.04.2018 года о постановке на учет Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС» в налоговом органе по месту нахождения.

8.2. Устав Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС», утвержденный протоколом общего собрания участников № 1 от 24.04.2018.

8.3. Приказ № 1 от 04.05.2018 о вступлении в должность директора ООО «СЗ СК СТАТУС».

**С указанными выше документами ознакомлен(а) в полном объеме.**

**Участник: Гражданин(-ка)**

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

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