

**ДОГОВОР № В6-\_\_-\_\_-\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Ялта, Республика Крым

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новая Ливадия»**, сокращенное наименование **ООО «СЗ «Новая Ливадия»**, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 117218, г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, д. 21, этаж 1, помещение 9, ОГРН 1117746510640, ИНН 7730646840, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

**гражданин РФ** \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина  
Российской Федерации: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г., код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу:  
\_\_\_\_\_ , СНИЛС \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор № В6-\_\_-\_\_-\_\_ участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве **собственности**, кадастровый номер 90:25:000000:2825, площадью 42 428 (Сорок две тысячи четыреста двадцать восемь) кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Виноградное, ул. Объездная дорога, земельный участок 6.

**1.2. Жилой дом** – «Жилой комплекс», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:2825. Этап 1», в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Виноградное, ул. Объездная дорога, дом 6 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, приобретаемое исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас 0,3/0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.9. Фактическая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченным кадастровым инженером, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующим коэффициентом: для лоджий и для балконов и террас – 0,3/0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее по тексту – «Орган регистрации прав») и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 91-RU93311000-2742-2023 от 03 февраля 2023 г., выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

**2.3.2.** Право собственности Застройщика на земельный участок подтверждается внесением Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 90:25:000000:2825-91/018/2022-1 от 30.06.2022 года.

**2.3.3.** Проектная декларация размещена Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и опубликована на портале: <https://наш.дом.рф>.

**2.3.4.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие основные характеристики:

<b>Основные характеристики Жилого дома:</b>	
<b>Жилой дом:</b>	6
<b>Корпус:</b>	—
<b>Вид:</b>	Здание
<b>Назначение объекта:</b>	Многоквартирный дом
<b>Количество этажей:</b>	23
<b>Общая площадь (кв.м):</b>	92 528,85
<b>Материал наружных стен:</b>	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
<b>Материал поэтажных перекрытий:</b>	Монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности:</b>	класс А + высокий класс энергетической эффективности
<b>Класс сейсмостойкости:</b>	С8
<b>Основные характеристики Объекта:</b>	
<b>Назначение:</b>	<i>Квартира</i>
<b>Условный номер Объекта:</b>	_____
<b>Номер этажа Жилого дома:</b>	_____

<b>Проектная общая площадь Объекта (кв.м):</b>	_____ кв.м
<b>Проектная общая приведенная площадь Объекта с учетом лоджии с коэффициентом 0,5 / 0,3 (кв.м):</b>	_____ кв.м
<b>Количество комнат:</b>	_____
<b>Площади комнат (кв.м):</b>	Жилая комната 1: _____ кв.м Жилая комната 2: _____ кв.м Жилая комната 3: _____ кв.м
<b>Площади вспомогательных помещений (кв.м):</b>	Кухня _____ кв.м Коридор _____ кв.м Санузел _____ кв.м Санузел _____ кв.м
<b>Лоджия/балкон</b>	Балкон
<b>Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента 0,5 / 0,3 (кв.м):</b>	Балкон 1: _____ кв.м Балкон 2: _____ кв.м
<b>Площадь лоджии /балкона без учета коэффициента (кв.м):</b>	Балкон 1: _____ кв.м Балкон 2: _____ кв.м

(далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»).

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Жилого дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Жилого дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом о долевом участии.

**3.3.** По окончании строительства Объекту и Жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

**3.4.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2 Договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2 настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

**3.5.** В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью. Остальные работы в Объекте, а также установка оборудования, не оговоренного Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору, не входит в цену договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта, если иное не предусмотрено Приложением №2 к настоящему Договору.

**3.6.** Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, не будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**3.7.** Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

**3.8.** Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество жилого дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника уполномоченным органом.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**4.2.** Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с п. 4.3 Договора.

**4.2.1.** По соглашению сторон цена Договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, содержащему условия ее изменения (ст. 5 ч. 2 Закона о долевом участии), за исключением случая, предусмотренного п. 4.4 настоящего Договора. Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.3.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

**4.4.** В соответствии со ст. 5 и ст. 7 Закона о долевом участии, Стороны решили установить пределы изменения (погрешности) размера площади Объекта, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику.

**4.4.1.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, только в случае если по результатам обмеров уполномоченным кадастровым инженером, разница между фактической и проектной площадью Объекта составит более 0,5 кв.м, но в любом случае не более 5% (пяти процентов) от площади Объекта.

**4.4.2.** Перерасчет стоимости Договора производится путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и направления в адрес Участника акта сверки. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.4.3, 4.4.4 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

**4.4.3.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м. (но в любом случае не более 5% от площади), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.4.4.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м (но в любом случае не более 5% от площади), то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам, в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.4.5.** В случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница Фактической площади Объекта от проектной общей площади Объекта будет составлять менее 0,5 кв.м в большую либо меньшую сторону, Стороны решили, что цена Договора является твердой, и не подлежит дополнительному уточнению/изменению Сторонами по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров с фактическими данными соответствующего Объекта.

**4.5.** Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем, после государственной регистрации настоящего Договора и до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. В случае если денежные средства самостоятельно будут уплачены Участником до регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика, Застройщик не несет ответственность за действия Участника, последний обязуется возместить застройщику все возможные расходы, санкции и/или штрафы, возникшие у Застройщика в связи с оплатой Участником денежных средств в нарушение условий настоящего Договора.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (сокращенное наименование ПАО

«Промсвязьбанк»), место нахождения: г. 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22; адрес электронной почты: info@psbank.ru, номер телефона: 8 800 333-03-03 – для мобильных, + 7 495 787-33-33 – для мобильных и городских;

Депонент: гражданин РФ \_\_\_\_\_; Бенефициар: ООО «СЗ «Новая Ливадия»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, НДС не облагается;**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу: не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав;

Срок условного депонирования 6 (Шесть) месяцев с даты выдачи Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО «Промсвязьбанк» Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

**4.7.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу.

**4.8.** Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан ввести Жилой дом в эксплуатацию **в I квартале 2026 года** и передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приема-передачи не позднее **30 сентября 2026 года**.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту (далее – «Передаточный акт»/«Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии.

**5.3.** Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по передаточному акту до полной оплаты Цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору. Данное правило также применяется в случае увеличения стоимости Объекта по результатам обмеров.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с договором и о готовности объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

**5.5.** Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.4 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.6.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником лично (либо его представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего Договора) Застройщик по истечении одного календарного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику или дня, указанного Застройщиком в уведомлении

о завершении строительства и готовности к передаче Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, 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.

**5.7.1.** Участник обязан принять Объект в течение 7-ми дней с момента направления Застройщиком уведомления об устранении дефектов/недостатков, в случае наличия таковых, при уклонении Участника, Застройщик, по истечении 7-ми дневного срока с момента направления уведомления, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.10.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника получено.

**5.11.** Объект передается Участнику в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта по сравнению с проектной документацией.

**5.12.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.13.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.14.** Одновременно с Объектом Участнику подлежит передаче общее имущество в Жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта приемки.

При оформлении Участником права собственности на Объект у Участника возникает доля в праве общей собственности на общее имущество, а именно:

- на внутридомовые инженерные сети, коммуникации и иные объекты, необходимые для жизнеобеспечения Объекта недвижимости, дороги, элементы озеленения и благоустройства в объеме, предусмотренном проектной документацией и/или проектной декларацией, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости, объекты.

**5.15.** На основании п.3 ст. 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**5.16.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания Участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к Объекту). Существенным дефектом Объекта Стороны

договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также ст. 7 Закона о долевом участии.

**5.17.** Существенным нарушением требований к качеству Объекта, Стороны принимают непригодность Объекта для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

**5.18.** В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Закона о долевом участии.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком без взимания дополнительной платы самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

**7.1.2.** Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**7.1.3.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания акта приема-передачи объекта.

**7.1.4.** Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости представить ее копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от цены настоящего Договора.

**7.1.7.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.1.8.** Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права требования.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от цены настоящего Договора.

**7.1.9.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект в Органе государственной регистрации,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности Участника на Объект.

**7.1.10.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.11.** Участник вправе проводить изменения Объекта, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим Договором и государственной регистрации права собственности на него. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Жилого дома, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

**7.1.12.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Жилого дома, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

Согласно законодательству РФ, остекление балконов не допускается, в случае если:

- нарушает архитектурный облик жилого дома, разработанный при проектировании (изменение габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада);

- нарушает прочность или разрушает несущие конструкции здания;

- нарушает работу инженерных систем или противопожарных устройств.

**7.1.13.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами дефектном акте.

**7.1.14.** Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику только по неустойке, процентам за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, и иным штрафным санкциям (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта) допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закона о долевом участии, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования только по неустойке, процентам за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

**7.1.15.** В случае совершения Участником уступки права требования только по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены Договора.

**7.1.16.** Участник обязуется осуществлять подключение к единой системе кондиционирования (VRV системе) Жилого дома силами управляющей организации (далее – «Управляющая организация»), назначаемой в соответствии с ч. 5 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ и действующей на основании договора управления многоквартирным домом.

В случае выхода из строя системы кондиционирования (VRV системы) Жилого дома, вызванной нарушением Участником положений настоящего пункта, Участник обязуется компенсировать Застройщику или Управляющей организации все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением последствий



такого нарушения на основании письменного требования в течении 10 (Десяти) банковских с даты получения такого требования.

## **7.2. Права и обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** Организовать строительство (создание) Жилого дома.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию (а именно: документацию по кадастровому учету) на Жилой дом.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта по реквизитам Участника, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

**7.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**7.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.2.8.** Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

**7.2.10.** В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Участник.

**7.2.11.** В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий Договор, Участник, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

Участник долевого строительства, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке п. 7.7 настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

**7.5.** Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе доплаты по результатам обмеров.

**7.6.** Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект не составляется и не предоставляется Застройщиком.

**7.7.** Участник уведомлен, что подписывая настоящий Договор, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с п.2 ст. 391 ГК РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему Договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (ст. 391 ГК РФ).

**7.8.** Руководствуясь положениями ч. 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи Объекта, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля Застройщика, начальника участка и прораба.

Настоящим Участник подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен.

**7.9.** Стороны согласовали, что в процессе строительства жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящий в состав квартиры.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора.

**7.10.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 5.16, 5.17 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника изменения в Жилом доме и/или Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

**7.11.** Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Жилого дома, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором находится Объект.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий факт-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**9.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика – Гагаринский районный суд города Москвы или Арбитражный суд г. Москвы (договорная подсудность).

**9.3.** В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам ст. 17 ЗоЗПП и ст. 29 ГПК РФ. При этом Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность).

**9.4.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности,

согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего Договора, что согласуется с ч. 2 ст. 17 ЗоЗПП и ч.7 ст. 29 ГПК РФ.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Обязательства Застройщика прекращаются с момента передачи Объекта строительству Участнику.

**10.2.** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

При этом стороны согласовали, что существенным нарушением требований к качеству Объекта является проявление существенного недостатка Объекта, под которым понимается неустранимые недостатки или недостатки, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 2/3 от цены Объекта). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке Участником Объекта.

**10.3.** В связи с заключением настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Закона о долевом участии, требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12.1, 13, 14, 15 Закона о долевом участии, не применяются.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.6.** В случае несоблюдения Участником сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за Земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.7.** В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора.

**10.8.** При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику долевого строительства, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст. 15.5 Закона о долевом участии.

**10.9.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Законом о долевом участии, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, и одностороннего отказа от настоящего Договора и/или расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, не связанной с неисполнением/ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от цены настоящего Договора. Указанный штраф оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика до расторжения настоящего Договора.

**10.10.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона о долевом участии.

**10.11.** Застройщик не несет установленной Законом о долевом участии ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

**10.12.** Застройщик не несет установленной Законом о долевом участии ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта цены Договора в полном размере, в том числе доплаты по результатам обмеров.

**10.13.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п.1 ст. 9 Закона о долевом участии, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении Договора) или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Закона о долевом участии, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Орган регистрации прав. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.14.** В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий Договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 ст. 9 Закона о долевом участии. Уведомление об отказе от Договора должно быть письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с

описью вложения. Если от Договора отказывается Участник – к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления эскроу-агентом возврата цены Договора, уплаченных на счет-эскроу.

**10.15.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации.

**10.16.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.30.2022 г. №430-р.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте Застройщика. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 12 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

**11.4.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом о долевом участии и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, датой получения такого уведомления является:

**11.4.1.** Применительно к передаче Объекта наиболее ранняя из дат:

11.4.1.1. день передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

11.4.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

**11.4.2.** Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника по адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

**11.5.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 12 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с отписком КПШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**11.6.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.7.** Настоящий Договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации Органом государственной регистрации.

**11.8.** Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11.9.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта;

- Приложение № 2 – Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры).

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «Новая Ливадия»**

Место нахождения: 117218, г. Москва, ул. Большая Черёмушкинская, д. 21, этаж 1, помещение 9;

**Участник:**

**ФИО/наименование** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
дата рождения \_\_\_\_\_ г.;

место рождения \_\_\_\_\_,

паспорт \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_;

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Крымский  
Вал, д. 3, стр. 2  
ОГРН 1117746510640, ИНН 7730646840/КПП  
772701001;  
Банковские реквизиты:  
р/ счет №40702810000000312571  
корсчет № 30101810400000000555  
в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва  
БИК 044525555

Генеральный директор  
ООО «СЗ «Новая Ливадия»

\_\_\_\_\_/Тюменцев А.В. /  
М.П.

дата выдачи: \_\_\_\_\_ г.,  
код подразделения \_\_\_\_\_,

СНИЛС  
зарегистрированный по адресу: индекс  
\_\_\_\_\_  
Электронная почта: \_\_\_\_\_  
телефон \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*  
*подпись*

Участник, являющийся субъектом персональных данных, согласен(а) на обработку Застройщиком персональных данных Участника: (фамилия, имя, отчество; год рождения; контактный телефон (домашний, мобильный), адрес регистрации по месту жительства/проживания, паспортные данные. Обработка персональных данных Участника осуществляется с целью настоящего Договора. Участник дает согласие на обработку Застройщиком (Оператором) своих персональных данных, в том числе: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует бессрочно и может быть отозвано Участником по письменному требованию, направленному в адрес Застройщика.

**Участник:**  
**гражданин РФ** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

Приложение № 1 к Договору участия в  
долевом строительстве  
№ В6-\_\_-\_\_-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

Застройщик:  
Генеральный директор ООО «СЗ «Новая Ливадия» \_\_\_\_\_ / Тюменцев А.В. /

Участник:  
гражданин РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**  
**Многоквартирный дом (№ 6 корпус \_\_), план \_\_ этажа**

**Местоположение Объекта на \_\_ этаже Многоквартирного дома (выделено серым цветом)**

Застройщик:

Генеральный директор ООО «СЗ «Новая Ливадия» \_\_\_\_\_ / Тюменцев А.В. /

Участник:

гражданин РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

**Приложение № 2 к Договору участия в  
долевом строительстве № В6-\_\_-\_\_-\_\_ от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры)**

<b>Пол</b>	Стяжка пола, в т.ч шумоизоляция.
<b>Потолок</b>	Выравнивание (оштукатуривание или шпатлевание).
<b>Стены</b>	Оштукатуривание.
<b>Межкомнатные перегородки</b>	Устройство межкомнатных перегородок, оштукатуривание
<b>Электроснабжение</b>	Прокладка сетей в объеме проекта, установка оконечных приборов. Установка прибора учета.
<b>Отопление</b>	Прокладка магистралей, установка конвекторов, встроенных в пол. Подводка магистралей в санузел для возможности установки водяных теплых полов. Установка прибора учета.
<b>Водоснабжение и канализация</b>	Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта. Установка приборов учета.
<b>Кондиционирование (VRV система или аналог)</b>	Разводка электрики, магистралей и дренажа для установки внутренних блоков кондиционирования (внутренние блоки не устанавливаются) в объеме проекта.
<b>Санузлы</b>	Без отделки. Устройство гидроизоляции.
<b>Окна и двери</b>	Установка входной двери. Установка однокамерных алюминиевых оконных блоков. Установка раздвижной балконной двери.
<b>Лоджия/балкон</b>	Укладка напольной плитки. Устройство вентилируемого фасада. Установка балконных ограждений.
<b>Общие</b>	Монтаж противопожарной сигнализации. Ввод в квартиру интернет кабеля и радиотелефонии. Ввод в квартиру кабеля для установки домофона.

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным (проектным) и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Все работы по отделке Объекта, разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, и прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик:

Генеральный директор ООО «СЗ «Новая Ливадия» \_\_\_\_\_ / Тюменцев А.В. /

Участник:

гражданин РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись