**[Договор](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100019&field=134) №\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г.Симферополь «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «АСС»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **генерального директора Сверчковой Анны Витальевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения. Общие положения**

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома (Объекта) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** - гражданин (вариант: юридическое лицо), денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома (Объекта) на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.1.3. **Объект -** возводимый Застройщикоммногоквартирный дом, а именно: объект капитального строительства «Строительство ЖК «Крокус» на территории Мирновского сельского совета Симферопольского района Республики Крым. 1-5 этапы. 2 этап. Многоквартирный жилой дом №3», расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, имеющий следующие основные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства** | Здание |
| **Назначение объекта** | Многоквартирный жилой дом |
| **Количество этажей** | 14 |
| **Общая площадь (кв.м.)** | 16 734,51 |
| **Материал наружных стен** | Монолитный железобетон с керамзитобетонными блоками |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Монолитный железобетон |
| **Класс энергоэффективности** | В |
| **Сейсмостойкость** | 8 баллов |

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), с относящимися к нему лоджиями и/или балконами (далее по тексту также - летние помещения), или нежилое помещение, машино-место, в соответствии с п.2.2 Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета, имеющий общую площадь 27 427 кв.м., кадастровый номер: 90:12:090501:10880, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора №1/10880 аренды земельного участка от «19» сентября 2022г., зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, о чем «20» сентября 2022г. сделана запись регистрации №90:12:090501:10880-91/004/2022-3.

Объект возводится на части земельного участка.

1.1.6. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайт в сети «Интернет» по адресу: [https://наш.дом.рф](https://наш.дом.рф.), оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь)** - проектная площадь жилого помещения или нежилого помещения, машино-места, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий, балконов, веранд, террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016г. №854/пр.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство №91-RU93512000-2497-2022 от 19.10.2022г.

1.3. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены Договора, открытых в уполномоченном банке (эскроу-агенте) - Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ» в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также - Закон и/или Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ):

- Полное наименование банка: Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ»;

- Сокращенное наименование банка: АО «АБ «РОССИЯ»;

- ИНН 7831000122;

- ОГРН 1027800000084;

- Место нахождения: город Санкт-Петербург;

- Адрес: 191124, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, пл.Растрелли, д.2, лит.А;

- Адрес электронной почты: bank@abr.ru;

- Номер телефона: 88123358500 или 88001001111;

- Депонент – Участник долевого строительства;

- Бенефициар – Застройщик ООО «Специализированный Застройщик «АСС»;

- Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в п.5.1 Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=04.04.2023) Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ, иными законами и нормативными актами Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Участник долевого строительства финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные проектные характеристики (*выбрать необходимое*):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный номер (на время строительства) |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнат |  |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1 |  |
| 3.2. | в т.ч. площадь комнаты 2 |  |
| 4. | Количество балконов |  |
| 5. | Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) |  |
| 5.1. | в т.ч. площадь балкона 1 |  |
| 5.2. | в т.ч. площадь балкона 2 |  |
| 6. | Количество лоджий |  |
| 7. | Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5) |  |
| 7.1 | в т.ч. площадь лоджии 1 |  |
| 7.2 | в т.ч. площадь лоджии 2 |  |
| 8. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 9. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 9.1. | в т.ч. площадь кухни |  |
| 9.2. | в т.ч. площадь --- |  |
| 10. | Этаж |  |
| 11. | Подъезд (секция) |  |
| 12. | Общая площадь Объекта долевого строительства, без учета балконов, лоджий и других летних помещений, кв.м. (ч.5 ст.15 ЖК РФ) |  |
| 13. | Площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь), включая площади балконов, лоджий, веранд, террас и других летних помещений в соответствии с п.1.1.7 Договора, кв.м. |  |
| 14. | Назначение Объекта долевого строительства | Жилое помещение |

Площадь помещений, составляющих части квартиры, заполняется в отношении количества комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, веранд, террас и иных помещений, имеющихся в квартире. При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « – ».

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта определяется в Приложении №1 к настоящему Договору.

Площади Объекта долевого строительства и номер являются ориентировочными (проектными), указаны в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (ином передаточном документе) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

Иные технические характеристики и комплектация Объекта долевого строительствай, указанны в Приложении №2 к Договору.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик и Участник долевого строительства обязуются совместно предоставить подписанный Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией Договора, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному документу несет Застройщик.

2.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=04.04.2023) Российской Федерации.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.6. В случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Участника долевого строительства, являющегося юридическим лицом, его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Участника.

В указанных в настоящем пункте случаях правопреемник(-и) уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением заверенной копии документа, подтверждающего реорганизацию Участника, и оригинала документа, подтверждающего правопреемство. После вступления в Договор правопреемник становится новым участником долевого строительства.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

2.8. Участник долевого строительства настоящим выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, объединение, перераспределение Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика, собственника земельного участка иных правообладателей на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного (если был установлен) на основании ст.13 Федерального закона №214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение, перераспределение Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение, перераспределение Земельного участка и сохранение залога (если он был установлен) на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить все необходимые действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.7 ст.13 Федерального закона №214-ФЗ Застройщик, собственник земельного участка, иные правообладатели, вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения, перераспределения Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст.15 Федерального закона №214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 Федерального закона №214-ФЗ.

2.9. Застройщик, собственник земельного участка или/и иные правообладатели для выполнения действий, указанных в п.2.8 Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, объединения и/или перераспределения Земельного участка.

2.10. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, проектной документацией, а также иными документами, содержащими информацию о Застройщике и проекте строительства, в том числе размещенными на сайте Единой информационной системы жилищного строительства. Участнику понятно содержание данных документов. Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф> и/или иных, предусмотренных законодательством РФ ресурсах.

**3. Срок передачи и принятия Объекта долевого строительства**

3.1. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается не позднее 19.06.2026г. включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в установленный срок.

3.3. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию 20.12.2025г.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Выполнить необходимые действия для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Обеспечить строительство Объекта (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами и/или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта, необходимых для ввода его в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.1.4 Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и Объекта долевого строительства в нем.

4.1.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства направлять на оплату своих обязательств по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.1.6. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, в установленные законодательством РФ сроки.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется в случаях, предусмотренных законодательством.

4.1.7. Обеспечить своевременную сдачу Объекта в эксплуатацию и получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

4.1.8. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных [ч.6 ст.8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100249&field=134) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

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

4.1.11. В предусмотренном п.6 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ случае после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с [ч.1 ст.28](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=442375&date=04.04.2023&dst=100442&field=134) Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

4.1.12. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.13. В установленных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ случаях при признании сделки недействительной Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в соответствии с [ч.2 ст.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100262&field=134) Закона.

4.1.14. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным [ст.8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100054&field=134) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в [п.3 ч.11 ст.48](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=442375&date=04.04.2023&dst=101092&field=134) Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

4.2.2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта и Объекта долевого строительства.

4.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в [ч.5 ст.8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100059&field=134) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с [п.4.1.8](#Par104) настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2.4. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору.

4.2.5. Оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе вность плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства Участника долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

4.2.6. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

4.2.7. Пользоваться иными правами, предусмотренными Договором и законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п.5.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.3.2. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренные Договором сроки, в том числе при досрочной передаче.

С момента подписания Акта приёма-передачи (или иного передаточного документа) Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п.6 ст.8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.4.2.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несёт риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несёт расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Объекта, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твёрдых бытовых отходов, уборки Объекта и прилегающей к нему территории, расходы по охране Объекта и другие необходимые расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

4.3.3. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

4.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Объекту долевого строительства.

4.3.5. До осуществления государственной регистрации прав на Объект долевого строительства без предварительного письменного согласия Застройщика не производить никаких изменений конструктивных элементов Объекта долевого строительства и Объекта (перепланировку и/или переустройство, возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, изменение фасада и/или его элементов, в т.ч. не предусмотренное Договором остекление лоджий, балконов, установку любых устройств и сооружений, изменяющих вид и/или конструкцию фасада и иные действия). После регистрации права собственности на Объект долевого строительства на Участника долевого строительства все вышеназванные изменения осуществлять исключительно с согласия Управляющей компании или иной организации, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта, и только в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Участник долевого строительства настоящим считается извещённым о том, что отделочные работы в Объекте долевого строительства, любые переустройства и (или) перепланировки, выполняются им за свой счет. Перепланировка и (или) переустройство производятся при получении согласования компетентных органов и организаций в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, как до, так и после получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, за последствия указанных действий.

4.3.6. В течение 10 (Десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего акта в порядке, предусмотренном п.4.2.3 настоящего Договора, заключить договор об эксплуатационном (коммунальном) обслуживании Объекта долевого строительства и объектов общей долевой собственности на имущество в многоквартирном доме с Управляющей компанией или иной организацией, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта, а в случае не подписания такого договора – возмещать соответствующей компании или организации эксплуатационные или иные расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и объектов общей долевой собственности на Объект, согласно выставляемым счетам. В случае, если такие расходы после наступления срока подписания акта приема-передачи (или иного документа о передаче) Объекта долевого строительства понес Застройщик, Участник долевого строительства обязан возместить их Застройщику в полном объеме в срок 5 (пять) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

4.3.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.3.8. Если иное не предусмотрено Договором, уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

4.3.9. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 15 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

4.3.10. Осуществить заселение в Объект долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п.4.3.2 Договора.

4.3.11. Исполнять также и иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.4.2. Расторгнуть Договор или в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.4.3. Назначить Застройщику новый разумный срок, если он нарушил срок передачи Объекта долевого строительства.

4.4.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в [ч.1 ст.7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100243&field=134) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных [ч.2 ст.7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100244&field=134) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

4.4.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключённому прежним Участником долевого строительства.

4.4.6. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте долевого строительства работы по отделке.

4.4.7. Пользоваться иными правами, предусмотренными Договором и законодательством РФ.

4.5. Участник долевого строительства не вправе:

4.5.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, Объекте долевого строительства а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в пятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект и/или Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% процентов от цены Договора, указанной в [п.5.1](#Par143) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект и/или Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан в полном объеме возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта и/или Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

**5. Цена Договора**

5.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) О[бъекта долевого строительства](https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/2012" \o "https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/2012), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без НДС).

Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 (Одного) квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (без НДС). Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, указанная в строке 13 пункта 2.2 Договора.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте) - Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ».

Срок условного депонирования денежных средств - до 19.06.2026г. включительно.

Размер депонируемой суммы - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика, на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Объекту территории, на выполнение работ по возведению балконов, лоджий, веранд, террас, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

5.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных [п.5.](#Par146)4, 5.6, 5,7 настоящего Договора.

5.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_%;

- увеличения размера коммунальных платежей более чем на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;

- увеличения стоимости энергоносителей более чем на \_\_\_\_\_\_%;

- увеличения налогов более чем на \_\_\_\_\_\_%;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

5.5. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади)).

5.6. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь) превысит проектную Площадь Объекта долевого строительства (общую приведенную площадь), указанную в п.2.2 Договора (строка 13), Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.5.1 Договора расчетной цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (общей приведённой площадью) и проектной Площадью Объекта долевого строительства (общей приведённой площадью), указанной в п.2.2 Договора (строка 13), а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика либо на счет эскроу (в случае, если денежные средства со счета эскроу не перечислены Застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.

5.7. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь) окажется меньше проектной Площади Объекта долевого строительства (общей приведённой площади), указанной в п.2.2 Договора (строка 13), Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.5.1 Договора расчетной цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (общей приведённой площадью) и проектной Площадью Объекта долевого строительства (общей приведённой площадью), указанной п.2.2 Договора (строка 13). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

5.8. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

**6. Порядок и сроки расчетов**

6.1. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора единовременно вносит денежные средства (цену Договора) в размере, указанном в [п.5.1](#Par143) настоящего Договора, на открытый в АО «АБ «РОССИЯ» счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации).

6.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику платежные документы в пятидневный срок с момента оплаты.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате цены Договора признается день поступления денежных средств на счет эскроу и/или счет Застройщика в случае, предусмотренном п.5.6 Договора.

6.3. В случае увеличения Площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади) по данным обмера, по сравнению с данными проектной документации (п.5.6 Договора), Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с [п.5.6](#Par143) настоящего Договора, и на условиях настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

6.4. В случае уменьшения Площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади) по данным обмера по сравнению с данными проектной документации (п.5.7 Договора) Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с [п.5.7](#Par143) настоящего Договора, и на условиях настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

6.5. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, и/или Управляющей компании ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен в соответствии с законодательством РФ.

6.6. Все расходы, возникающие при государственной регистрации настоящего Договора и соглашений к нему, при оформлении документации технической инвентаризации, при государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также права долевой собственности на общее имущество в Объекте, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

6.7. В случае если по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в разумный срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные законные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично двнных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, приборов, изделий, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

**8. Срок действия Договора, изменение и прекращение его действия**

8.1. Настоящий Договор, а также все изменения и дополнения к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.4. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. Договор прекращается также:

- по соглашению Сторон;

- по решению суда;

- в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством РФ;

- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ или Договором.

8.5. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.7. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

**9. Уступка прав требования по Договору**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418167&date=04.04.2023) Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по Договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные [ч.ч.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100847&field=134) и [3.1 ст.4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=385&field=134) Федерального закона №214-ФЗ.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

9.4. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

9.5. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных [п.9.3](#Par218) настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.2. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Иски Застройщика к Участинку долевого строительства могут быть также предъявлены, по выбору Застройщика, в суд по месту заключения договора, или по месту исполнения договора, или по месту нахождения Застройщика.

**11. Ответственность Сторон**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023) и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [ст.9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023&dst=100250&field=134) Федерального закона №214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, 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 в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального закона №214-ФЗ.

11.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023).

11.5. Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - описок, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=04.04.2023), а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

11.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в случаях, указанных в п.7.5 настоящего Договора и в иных случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

11.8. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп.5.1, 5.6, 6.1, 6.2 и/или 6.3 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

11.9. В случае необоснованного уклонения Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

11.10. В случае нарушения обязательств по п.4.3.5 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа, по выбору Застройщика, – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

Нарушение обязательств по п.4.3.5 подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией (при ее наличии). Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

11.11. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.4.3.6 Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек за каждый полный месяц просрочки исполнения указанного в п.4.3.6 обязательства, и сверх суммы неустойки возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на содержание Объекта и Объекта долевого строительства. За неполный месяц просрочки исполнения обязательств неустойка уплачивается пропорционально сроку просрочки.

11.12. В случае неисполнения обязательств согласно п.4.3.9 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/ несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

11.13. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, в нарушение требований п.4.3.10 Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией (при ее наличии) составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта. В случае нарушения п.4.3.10 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства.

11.14. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по подписанию дополнительного соглашения и/или государственной регистрации данного дополнительного соглашения в уполномоченном государственном органе в соответствии с п.2.8 Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_ % от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства. Выплата неустойки, предусмотренной настоящим пунктом Договора не освобождает Участника долевого строительства от исполнения его обязательств, предусмотренных п.2.8 Договора.

**12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, а также их последствий.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, война, военные и/или боевые действия, террористические акты, эпидемия, пандемия и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.12.1, 12.2 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

12.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения, о последствиях обстоятельств форс-мажора и их влиянии на исполнение Договора.

12.6. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.7. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности на основании соответствующего документа, выданного уполномоченным на то органом (организацией).

**13. Дополнительные условия**

13.1. На основании п.1 ст.13 Федерального закона №214-ФЗ Земельный участок, права Застройщика на Земельный участок, а также строящийся на этом Земельном участке Объект не являются обеспечением исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору.

13.2. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору.

13.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п.5.6 и 5.7 Договора.

13.4. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства, включая общую приведенную площадь, подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета, включая общую приведенную площадь, указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

13.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, является изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в настоящем пункте, в п.п.5.6, 5.7 Договора и иных пунктах Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными (муниципальными) органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

13.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, прав на Земельный участок, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п.п.1.1, 13.7 Договора).

13.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

13.8. 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 по месту нахождения Объекта, т.е. любого нотариуса в г.Симферополе и/или Симферопольском районе Республики Крым, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**14. Заключительные положения**

14.1. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, заверяют друг друга и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по Договору; при заключении Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; Договор заключается на выгодных для Сторон условиях и не является результатом влияния, стечения тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создать соответствующие правовые последствия (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной); вопросы, которые не урегулированы в настоящем Договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

14.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», на передачу персональных данных третьим лицам для их последующей обработки, а также на получение информации по каналам связи для уведомления о проводимых акциях, скидках, спецпредложениях и т.д. Настоящее согласие действительно в течение срока действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока его действия и может быть отозвано в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Участник подтверждает, что ознакомлен с целью обработки персональных данных, а именно: в целях заключения, изменения, исполнения настоящего Договора, а также в целях выполнения требований действующего законодательства РФ в сфере хозяйственной деятельности Застройщика, в, т.ч. для обеспечения ведения налогового и бухгалтерского учета в соответствии с требованиями и стандартами действующего законодательства, с местом хранения персональных данных, условиями доступа к своим персональным данным, а также всеми правами, предусмотренными Федеральным законом от 27.06.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

14.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.4. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом №214-ФЗ.

14.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Если иное не установлено Законом, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и вручены получателю под расписку либо доставлены получателю по указанной в Договоре электронной почте с подтверждением получения, либо курьером или заказным отправлением.

14.7. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

14.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.9. Настоящий Договор составлен в \_\_4\_\_ экземплярах.

14.10. Приложения:

- Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта (вместе с планом (схемой) Объекта долевого строительства, отображающим в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения) (Приложение №1);

- Техническая характеристика и комплектация Объекта долевого строительства (Приложение №2).

**15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный Застройщик «АСС»**  353454, Краснодарский край, г.Анапа, ул.Омелькова, дом 71, помещения 1-4, 6-10  ИНН 2309155229, КПП 230101001  ОГРН 1172375037251  р/с 40702810800282110714  к/с 30101810835100000107  СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ"  БИК 043510107  тел.: +79890088824, +79890088812 (бух.)  e-mail: crocusoffice@yandex.ru  [crocus-gk.ru](http://crocus-gk.ru/" \t "https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2/%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA/_blank)  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В.Сверчкова** | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

--------------------------------

Дополнительная информация для сведения:

При приобретении Участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее также - ДУДС) Объекта долевого строительства за счет полностью и/или частично средств материнского капитала, и/или кредитных средств, и/или с использованием иных кредитных и ипотечных программ, а также в иных случаях формулировки ДУДС могут изменяться, дополняться, в т.ч. условиями об оплате и порядке перечисления (возврата) денежных средств Участником долевого строительства, а также условиями о банке-кредиторе Участника долевого строительства, о кредитном договоре, о залогах, об ипотеке, о залоге прав банка на Объект долевого строительства и об иных условиях, предусмотренных договором (иной сделкой) между банком-кредитором и Участником долевого строительства и/или предусмотренных законодательством РФ.

**Приложение №1**

**к договору №\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.**

**Местоположение**

**Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта**

**План (схема)**

**Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме**

**расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения)**

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный Застройщик «АСС»**  353454, Краснодарский край, г.Анапа, ул.Омелькова, дом 71, помещения 1-4, 6-10  ИНН 2309155229, КПП 230101001  ОГРН 1172375037251  р/с 40702810800282110714  к/с 30101810835100000107  СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ"  БИК 043510107  тел.: +79890088824, +79890088812 (бух.)  e-mail: crocusoffice@yandex.ru  [crocus-gk.ru](http://crocus-gk.ru/" \t "https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2/%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA/_blank)  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В.Сверчкова** | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №2**

**к договору №\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.**

**Техническая характеристика и комплектация Объекта долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель**  **Объекта долевого строительства** | **Комплектация, характеристики**  **Объекта долевого строительства** |
| *Назначение* | *Жилое помещение - квартира* |
| *Проектный номер (на время строительства)* |  |
| *Этаж* |  |
| *Подъезд (секция)* |  |
| *Внутриквартирная отделка* | *Выполняется оштукатуривание стен и оконных откосов помещений (кроме помещенй санузла), выполняется выравнивающая стяжка помещений (кроме помещений санузла, лоджий,/балконов)* |
| *Потолки* | *Монолитные перекрытия без отделки* |
| *Окна, лоджия/балкон* | *Окна - однокамерные из металлопластикового профиля (в соответствии с проектом). Лоджия/балкон с остеклением по наружному контуру* |
| *Входная дверь* | *Металлическая* |
| *Внутриквартирные двери* | *Не устанавливаются* |
| *Материал внутриквартирных перегородок* | *Керамзитобетонные блоки* |
| *Отопление* | *Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов. Устройство системы отопления выполняется в объеме проектного решения. Прибор учета тепла приобретается и устанавливается за счет Застройщика.*  ***Запрещается устройство, установка теплых полов из систем горячего водоснабжения и отопления.*** |
| *Водоснабжение* | *Ввод холодной и горячей воды в квартиру без запорной арматцры. Приборы учета холодной и горячей воды устанавливаются за счет Застройщика в МОП. Горячее водоснабжение – от централизованной системы. Устройство систем холодного и горячего водоснабжения выполняется в объеме проектного решения.*  ***Запрещается устройство, установка теплых полов из систем горячего водоснабжения и отопления.*** |
| *Каналирование* | *Канализационный стояк (вертикальная разводка) с вводом в квартиру* |
| *Электроснабжение* | *От общеэтажного щита до ввода в Объект долевого строительства с установкой квартирного щитка (электросчетчик размещается в МОП)* |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Специализированный Застройщик «АСС»**  353454, Краснодарский край, г.Анапа, ул.Омелькова, дом 71, помещения 1-4, 6-10  ИНН 2309155229, КПП 230101001  ОГРН 1172375037251  р/с 40702810800282110714  к/с 30101810835100000107  СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ"  БИК 043510107  тел.: +79890088824, +79890088812 (бух.)  e-mail: crocusoffice@yandex.ru  [crocus-gk.ru](http://crocus-gk.ru/" \t "https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2/%D0%B7%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D1%89%D0%B8%D0%BA/_blank)  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В.Сверчкова** | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |