

ДОГОВОР № В_ _ _ _
участия в долевом строительстве

город Ялта, Республика Крым

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Победа», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 09.06.2018 года, основной государственный регистрационный номер 1179102007864, ИНН 9102226941, КПП 910201001, в лице Генерального директора управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Южная» Аникеева Александра Викторовича, действующего на основании Устава и Договора управления №19/V-23/1 от 19.05.2023, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

Гражданин(ка) _____, «__» _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, гражданство: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, ИНН: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор № В_ _ _ _ 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 *аренды*, кадастровый номер 90:25:000000:3094, площадью 6401 (Шесть тысяч четыреста один) кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Туристическое обслуживание, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ул. Мухина.

1.2. Комплекс – «Комплекс апартаментов в составе объекта регионального значения «Многофункциональный рекреационный комплекс для отдыха семей с детьми с лечебно-профилактическим центром в пгт. Массандра», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:3094» 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. Массандра, ул. Мухина (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект – нежилое помещение в Комплексе, подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Комплекса.

1.4. Общее имущество – общие помещения, несущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри нежилых помещений Объекта, обслуживающее более одного нежилого помещения.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства Комплекса на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям установленным градостроительным регламентом, проекту планировки территории, проекту межевания территории и дающий Застройщику право осуществлять строительство на Земельном участке.

1.7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Комплекса, в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству и градостроительному плану земельного участка.

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.

1.9. Фактическая общая площадь Объекта – Общая площадь Помещения, исчисленная на основании данных проведенных уполномоченной организацией обмеров помещений Комплекса, необходимых для ввода Комплекса в эксплуатацию.

1.10. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником в счет стоимости приобретения права требования на Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.11. Подземная автостоянка - помещение для парковки автомобилей (подземная автостоянка), которая не входит в состав Общего имущества Объекта, и является самостоятельным объектом недвижимости, имеющим самостоятельное назначение

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-RU93311000-3676-2023 от 29.12.2023г., выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

2.3.2. Право аренды Застройщика на Земельный участок подтверждается внесением Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 90:25:000000:3094-91/018/2023-3 от 30.10.2023 года.

На дату подписания Сторонами настоящего Договора право аренды Земельного участка обременено ипотекой (залогом) в пользу ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (ОГРН 1027739555282, адрес места нахождения: 107045, г. Москва, Луков переулоч, д. 2, стр. 1) на основании Договора залога недвижимости (ипотеки) № 0327025/23 от 23 июня 2023 года, а также дополнительного соглашения от 14 декабря 2023г. к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 0327025/23 от 23 июня 2023 года, запись государственной регистрации № 90:25:000000:3094-91/018/2024-4 от 08.02.2024 г.

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

2.3.4. Обязательства Застройщика по передаче Объекта 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 Комплекс и после получения Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию передать Участнику по передаточному акту (далее по тексту – Передаточный акт) расположенный в Комплексе Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную Цену Договора.

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

Основные характеристики Комплекса:	
Секция:	
Вид:	Здание
Назначение объекта:	нежилое
Количество этажей:	9/6/1
Общая площадь Комплекса (кв.м):	26 304,08
Материал наружных стен:	со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	C;
Класс сейсмостойкости:	8 согласно таблице 4.1 СП 442.1325800.2019
Основные характеристики Объекта:	
Назначение:	Помещение/апартамент
Условный номер Объекта:	____.____.____.____.____
Номер этажа Объекта:	____
Проектная общая площадь Объекта (с учетом проектной площади летних помещений) в кв.м:	____ кв.м

(далее – «Объект»).

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в проектной декларации, Участник до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с проектной декларацией, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом о долевом участии, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора.

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

3.4. Характеристики Объекта, указанные в п. 3.2 Договора, являются проектными и подлежат уточнению по данным технической инвентаризации после окончания строительства и получения Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, в составе которого находится Объект. Указанные изменения фиксируются Сторонами в Передаточном акте и отдельными соглашениями к настоящему Договору не оформляются.

3.5. В Объекте производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью. Иные работы и/или использование материалов, установка оборудования, не указанных 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. Застройщик вправе по своему усмотрению заменять виды материалов и работ, указанные в Приложении №2, если это не приведет к ухудшению качества Объекта.

3.6. На Земельный участок и Комплекс не устанавливается право залога в пользу Участника и иных участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации Договора, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника и иных 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 Объекта и оформления его в собственность Участника возникают после государственной регистрации настоящего Договора, получения Застройщиком Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора, в том числе доплаты по результатам обмеров Объекта, 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 с момента государственной регистрации права собственности Участника Органом регистрации прав приобретает право собственности на Объект в виде конкретного нежилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Комплекса в размере, пропорциональном размеру Фактической общей площади Объекта.

3.9. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора право требования Объекта никому не продано, в споре или под арестом не состоит, свободно от текущих имущественных обязательств.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, исходя из расчёта стоимости одного квадратного метра, которая составляет _____,00 (_____ тысяч) рублей 00 копеек и общей проектной площади нежилого помещения, указанной в 3.2. настоящего Договора.

4.2. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Фактической общей площади Объекта по отношению к Проектной общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых и пять десятых) кв.м в большую или меньшую сторону. Стороны производят перерасчет стоимости разницы площадей по цене за один квадратный метр приведенной общей площади Объекта на дату заключения Договора. В случае отклонения Фактической общей площади Объекта от Проектной общей площади Объекта не более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

4.3.1. Если Фактическая общая площадь Объекта будет больше Проектной общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых и пять десятых) кв.м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.3.2. Если Фактическая общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых и пять десятых) кв.м, то Участнику после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается безналичным путем, за счет собственных

средств в размере _____ (_____) **рубль 00 копеек** и кредитных средств в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, предоставленных Участнику **МОСКОВСКИМ КРЕДИТНЫМ БАНКОМ** (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1978 от 06.05.2016г.), адрес местонахождения и почтовый адрес: 107045, г. Москва, Луков переулок, д. 2, стр. 1; ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860, корреспондентский счет №30101810745250000659 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525659 (далее по тексту Договора «Банк-Кредитор») по кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному в г. _____ между Участником и Банком-Кредитором (далее – Кредитный договор) в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора и залога прав требований в силу закона в пользу Банка-Кредитора. 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.

4.5. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (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: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860, КПП 770801001), место нахождения: 107045, г. Москва, Луков переулок, д. 2, стр. 1; адрес электронной почты: info@mkb.ru, номер телефона: 8 800 100-48-88 – для мобильных и городских;;

Депонент: гражданин РФ _____; Бенефициар: ООО «СЗ «Победа»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рубль 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 превышает на 6 (Шесть) месяцев дату (срок) выдачи Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, определяемую 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 «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.6. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу в полном размере.

4.7. 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.

4.8. На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования по Договору будут находиться в залоге у Банка-Кредитора в обеспечение исполнения обязательств Участником по Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией Договора.

На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка-Кредитора в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства на основании заявления на государственную регистрацию ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства в соответствии с п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Последующая ипотека Объекта, иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Комплекс в эксплуатацию **во II квартале 2026 года** и передать Участнику Объект по Передаточному акту не позднее **30 декабря 2026 года**.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается Фактическая общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте дома. 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, 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 Объект в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору в порядке, предусмотренном п.п. 5.5.-5.7. настоящего Договора. Данное правило также применяется в случае увеличения Цены Договора по результатам обмеров Объекта.

5.4. Застройщик способом, указанным в Договоре, уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней о завершении строительства (создания) Комплекса 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.

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).

5.6.1. 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 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.

5.7. 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 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.**5.8.** 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, письмом по электронной почте и телефонограммы), но Участник 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. 5.6.1. и п. 5.7 настоящего Договора, Участник уплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Комплекса соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного 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) Комплекса 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 Застройщика 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 качество 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. В этом случае Участник обязуется принять Объект в порядке, предусмотренном п.п. 5.4.-5.7. настоящего Договора.

5.14. Одновременно с Объектом Участнику подлежит передаче общее имущество в Комплексе, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта о приемке, а именно:

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

5.14.1. Право собственности на Объект возникает у Участника с даты государственной регистрации указанного права в установленном законодательством РФ порядке, после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и подписания Передаточного акта или составления одностороннего акта.

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 Передаточного акта. 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.

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 Комплекса в эксплуатацию, 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 или иного документа о передаче Объекта, должны устраняться Застройщиком без взимания дополнительной платы самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумные сроки при условии письменного уведомления его Участником о недостатках и составления Сторонами Акта 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 правил эксплуатации Объекта и Комплекса в целом или их использования не по назначению.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Комплекса, 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.

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 Комплекса в эксплуатацию принять Объект путем подписания Передаточного акта в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

7.1.4. Участник с момента подписания Передаточного акта или одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке предусмотренном настоящим Договором самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Комплекса 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 Комплексом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Комплекса. 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 представить Застройщику копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты ее получения.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора, на основании письменного требования Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения.

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 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 или каждым новым участником долевого строительства требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора на основании письменного требования Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения.

7.1.9. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрации 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, 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 Комплекса, 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 в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты их получения.

7.1.12. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Комплекса, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Комплекса, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению, установка внешних блоков кондиционирования и иного оборудования.

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 на основании письменного требования в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения.

7.1.16. Участник обязуется осуществлять подключение к единой системе кондиционирования (VRV системе) Комплекса 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) Комплекса, 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) Комплекса.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Комплекса.

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

7.2.4. Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию (кадастровый учет) на Комплекс.

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

7.2.8. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта. Устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

7.2.9. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Участник. Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта.

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, 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 по настоящему Договору) уведомления о переводе долга (ст. 391 ГК РФ) (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), 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 либо по причине истечения срока хранения уведомления.

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

С момента заключения настоящего Договора и до подписания Передаточного акта 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 Комплекса, 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 Комплекса возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта и Комплекса.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта (апартаменты), от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, не приводят к изменению Цены Договора и не дают права Участнику отказаться от приемки Объекта.

7.10. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в настоящем Договоре, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника изменения в Комплексе и/или Объекте, 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 Комплекса, его соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса, 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 исполнению Договора, однако не позднее 7 (Семи) 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 форс-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 – Ялтинский городской суд Республики Крым или Арбитражный суд Республики Крым (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. 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 Участника на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего Договора, что согласуется с 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 даты подписания Передаточного акта или одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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 недостаток, 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 Комплекс.

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

10.8. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику, 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 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 и порядка приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены Договора в полном размере, в том числе доплаты по результатам обмеров.

10.12. 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.

10.13. 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.

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

10.15. 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.

10.16. В случае расторжения Участником настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Закона №214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со счета эскроу (собственные и кредитные), подлежат возврату Участнику, путем их перечисления Уполномоченным банком Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____, открытый в Банке-Кредиторе, с обязательным уведомлением Банка-Кредитора о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты их перечисления. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств в случае расторжения Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора с третьими лицами, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей 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;

11.4.1.3. день вручения телеграммы и направления смс на номер телефона Участника.

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, не зависящим 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 отправок 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 Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<u>Застройщик:</u>	<u>Участник долевого строительства:</u>
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Победа "» ИНН 9102226941 КПП 910201001 ОГРН 1179102007864 Юр.адрес: 95015, РЕСПУБЛИКА КРЫМ, СИМФЕРОПОЛЬ ГОРОД, СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 4, ЭТАЖ ЦОКОЛЬНЫЙ, ОФИС 2 Расчетный счет: 40702810805010000587 Банк: ПАО " МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК " БИК: 044525659 Корр.счет: 30101810745250000659 Телефон: +7(____) _____ Адрес электронной почты: _____	Гражданин(ка) _____, «__» _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, гражданство: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, ИНН: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор управляющей
организации ООО «УК «Южная»

_____ / **А.В. Аникеев**

_____ / _____

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:

Гр. Российской Федерации _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Приложение № 1 к
Договору участия в долевом строительстве
№ В_ _ _ _ от «__» _____ 2024 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА

Застройщик:
В лице Генерального директора управляющей
организации ООО «УК «Южная» _____ / А.В. Анисеев

Участник:
Гр. Российской Федерации _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ
Комплекс (№ __ секция __), план __ этажа

Местоположение Объекта на ___ этаже Комплекса (выделено серым цветом)

Застройщик:
В лице Генерального директора управляющей
организации ООО «УК «Южная» _____ / А.В. Анисеев

Участник:
Гр. Российской Федерации _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Комплектация и характеристики нежилого помещения (апартамента)

Пол	Стяжка пола, в т.ч. шумоизоляция.
Потолок	Без отделки
Стены	Оштукатуривание
Межкомнатные перегородки	Устройство межкомнатных перегородок, оштукатуривание
Электроснабжение	Прокладка сетей до внутриквартирного щитка (без устройства разводки и монтажа оконечных устройств)
Отопление	Прокладка магистралей, установка напольных конвекторов с возможностью устройства внутривольного конвектора. Подводка магистралей в санузел для возможности установки водяных теплых полов. Установка прибора учета.
Водоснабжение и канализация	Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта. Установка приборов учета.
Кондиционирование (VRV система или аналог)	Разводка электрики, магистралей и дренажа для установки внутренних блоков кондиционирования (внутренние блоки не устанавливаются) в объеме проекта.
Санузлы	Без отделки. Устройство гидроизоляции.
Окна и двери	Установка входной двери. Установка однокамерных алюминиевых оконных блоков. Установка раздвижной балконной двери.
Лоджия/балкон	Укладка напольной плитки. Устройство вентилируемого фасада. Установка балконных ограждений.
Общие	Монтаж противопожарной сигнализации. Ввод в помещение интернет кабеля и радиодификации. Ввод в помещение 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:

В лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Южная»

_____ / А.В. Аникеев

Участник:

Гр. Российской Федерации _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись