

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Симферополь

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОФЕССИОНАЛСТРОЙ»**, дата государственной регистрации 13 декабря 2014 г., ОГРН 1149102133971, ИНН 9102061785, КПП 910201001, адрес места нахождения: 295034, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, Пр-кт Кирова, дом № 29, офис 518А, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора **Карева Владимира Робертовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин **ФИО**, дата рождения \_\_\_\_\_ г., паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., место регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь положениями Федерального закона 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 - ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), – заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и общие положения

1.1. **Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОФЕССИОНАЛСТРОЙ»** — юридическое лицо, которое имеет в собственности земельный участок и привлекает денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта: «**Строительство жилого комплекса с многофункциональными встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Грибоедова, д. 7. II этап строительства**» (далее – Объект, многоквартирный жилой дом) на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, уплачивающее **Застройщику** обусловленные Договором денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

1.3. **Объект долевого строительства** — жилое помещение, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.3.1. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определенная в соответствии с данными проектной документации и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 г. № 854/пр.

1.4. **Проектная декларация** — информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.5. **Земельный участок** – земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий **Застройщику** на праве собственности и используемый для строительства объекта - «**Строительство жилого комплекса с многофункциональными встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Грибоедова, д. 7.**», расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Грибоедова, дом 7, кадастровый номер: 90:22:010218:1709, площадью 20 049 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

1.6. **Эскроу-агент (Акцептант)/Банк-Кредитор**: Акционерное общество \«Акционерный Банк \«РОССИЯ», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №328 от 01 сентября 2016 г.), адрес места нахождения: 191124, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А. ОГРН 1027800000084, ИНН 7831000122, к/счет RUR № 30101810800000000861 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030861.

1.7. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) Объекте и доли в праве собственности на общее имущество в Объекте, подтверждают следующие документы:

- Федеральный закон 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» (далее – Федеральный Закон №214-ФЗ);

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный Закон №218-ФЗ);
- Учредительные документы Застройщика;
- Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- Разрешение на строительство № 91-RU93308000-3091-2023 от 06.07.2023 г., выдано Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;
- Проектная декларация, а также внесённые в нее изменения, размещенные Застройщиком на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф) в соответствии с ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Право собственности Застройщика на земельный участок подтверждается внесением Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 90:22:010218:1709-90/090/2019-7 от 24.05.2019 года, на основании Договора купли-продажи имущества от 16.05.2019 г.

1.8. Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор счета эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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» в Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ» (далее – Общие условия) и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор счета Эскроу).

1.9. Оференты считают себя заключившими Договор счета Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника долевого строительства и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника долевого строительства. Договор счета Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу – агентом Заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником долевого строительства, и предоставления Участником долевого строительства и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

1.10. Настоящим Застройщик поручает Участнику долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

1.11. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника долевого строительства и Застройщика о заключении Договора счета Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в п.3.1. настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника долевого строительства, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору счета Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

1.12. Правопреемники **Участника долевого строительства** имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.13. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в Акционерном обществе «Акционерный Банк «РОССИЯ» в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. Предмет Договора

2.1. По условиям настоящего Договора **Застройщик** своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять **Объект долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Характеристика **Объекта долевого строительства** согласно проектной документации:

2.2.1. Основные характеристики Объекта:

| Наименование характеристики               | Описание характеристики  |
|---|--|
| Наименование объекта:                     | «Строительство жилого комплекса с многофункциональными встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Грибоедова, д. 7. II этап строительства» |
| Местонахождение:                          | Республика Крым, г. Симферополь, ул. Грибоедова, д. 7.   |
| Вид объекта капитального строительства    | Здание   |
| Назначение                                | Многоквартирный жилой дом  |
| Этажность                                 | 18   |
| Количество этажей                         | 20   |
| в том числе, количество подземных этажей  | 2  |
| Общая площадь, кв.м.                      | 37 139,39  |
| Материал наружных стен и каркаса объекта: | Каркас объекта - монолитный железобетон.<br>Наружные стены - заполнение каркаса здания из газобетонных блоков.   |
| Материал перекрытий                       | Монолитные железобетонные  |
| Конструктивная схема здания               | Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая из монолитного железобетона.  |
| Класс сейсмостойкости                     | 7 баллов   |
| Этап строительства                        | II этап строительства  |

2.2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

| Наименование характеристики  | Описание характеристики |
|--|-------------------------|
| Корпус   | Корпус 5                |
| Назначение   | Жилое                   |
| Общая площадь корпуса  | 6 942,34                |
| Количество этажей  | 16                      |
| Класс энергоэффективности  | В                       |
| Условный номер в соответствии с проектной декларацией  |                         |
| № квартиры (после присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться). |                         |
| Проектная общая приведенная площадь, кв.м  |                         |
| Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м.           |                         |
| Жилая проектная площадь, кв.м  |                         |
| Этаж   |                         |
| Количество комнат  |                         |

Площадь жилых комнат и состав помещений вспомогательного использования указываются в плане Объекта долевого строительства, которое является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.2.3. **Объект долевого строительства**, если Стороны письменно не договорятся об ином, передается **Участнику долевого строительства** в следующем состоянии:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Полы                      | выравнивающая стяжка в жилых помещениях, кухнях и коридорах (черновая отделка).<br>Без отделки в С/У и туалетах |
| Стены                     | выполненные из железобетона (без отделки)   |
| Межквартирные перегородки | кладка из блоков автоклавного газобетона, толщиной 200 мм, штукатурка (черновая отделка);                       |
| Межкомнатные перегородки  | из гипсокартона по металлическому каркасу 100 мм, без штукатурки  |
| Потолки                   | без отделки   |
| Входные двери             | металлические   |
| Окна                      | металло-пластиковые с однокамерным стеклопакетом  |

| Инженерные коммуникации: |  |
|--------------------------|--|
| Водоснабжение            | для учета расхода воды в квартирах проектом предусмотрен учет, который осуществляется водомерами типа ВСКМ Ду 15, расположенными в поэтажных шкафах;<br>в каждой квартире установлено устройство внутриквартирного пожаротушения   |
| Канализация              | для отвода сточных вод проектом предусмотрены выпуски трубопроводов системы хозяйственно-бытовой канализации из труб полипропиленовых диаметром Ду 100мм. и диаметром Ду 50мм в санузлах и кухнях;<br>под плитами перекрытий на трубопроводах водоотведения (канализации) установлены противопожарные муфты                              |
| Электроснабжение         | щиток квартирный   |
| Вентиляция               | для организации воздухообмена из помещений санузлов и кухонь предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением, воздуховоды выполнены из оцинкованной стали; проектом предусмотрен дополнительный вент.канал для подключения кухонной вытяжки   |
| Отопление                | для учета расхода тепловой энергии на отопление квартир проектом предусмотрен учет, который осуществляется тепловыми счетчиками, установленными в шкафу на распределительном коллекторе с автоматическими балансировочными клапанами перепада давления, расположенными в поэтажном шкафу; радиаторы системы отопления стальные панельные |

2.2.4. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту общая фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от Общей проектной площади, указанной в настоящем Договоре. Уточнение фактической площади и нумерации **Объекта долевого строительства** производятся по результатам технических обмеров, проводимых по окончании строительства.

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

2.4. В рамках строительства **Объекта** строительство (реконструкция) отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры за счет средств **Участника долевого строительства** не осуществляется.

### 3. Цена. Условия и порядок оплаты

3.1. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) **Объекта долевого строительства**.

**Цена Договора (Объекта долевого строительства)** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** (НДС не облагается). Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в отношении цены **Объекта долевого строительства**.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (**Участника долевого строительства**) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

3.1.1. Цена договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, корректировке (перерасчету) не подлежит, кроме случаев, предусмотренных пп.3.1.3. настоящего Договора.

3.1.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей проектной площади **Объекта долевого строительства** является её изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от показателей, указанных в пп.2.2.2. настоящего договора, и то, что такие изменения допускаются и это не будет считаться нарушением условий Договора и основанием для применения ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.3. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию **Объекта долевого строительства** в соответствии с изменениями действующего законодательства, но не более 10% от общей стоимости **Объекта долевого строительства**;

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

3.2. **Участник долевого строительства (Депонент)** обязуется внести денежные средства (депонированную сумму) в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору счета Эскроу для учета и блокирования денежных средств участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.2.1. Эскроу-агент/Акцептант: Акционерное общество \«Акционерный Банк \«РОССИЯ».

3.2.2. Участник/Депонент: \_\_\_\_\_.

3.2.3. Застройщик/Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРОФЕССИОНАЛСТРОЙ».**

3.2.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2.5. Срок условного депонирования денежных средств: **30.06.2029 г.**

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810900282005761, открытый в Симферопольском филиале АБ «РОССИЯ», кор.счет 30101810835100000107, БИК 043510107, являющийся залоговым счетом Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, в следующие сроки:

- Первый платеж в размере ( ) руб. 00 коп. - Участник выплачивает за счет собственных средств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора. Последующие платежи по Договору Участник долевого строительства производит по следующему Графику:

Второй платеж в сумме ( ) рублей – Участник выплачивает в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Третий платеж в сумме ( ) рублей – Участник выплачивает в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

И т.д.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается выполненной с момента поступления на специальный счет эскроу у Эскроу-агента денежных средств в полном объеме.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

##### **4.1. Застройщик обязан:**

4.1.1. Своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. 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.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** не позднее срока, предусмотренного п.5.3. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.1.4. Направить Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, сообщение о завершении строительства (создания) Объекта, и предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом пп.5.3.1 настоящего Договора), не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. В случае согласия Участника долевого строительства изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. В случае смерти Участника долевого строительства, передать его права и обязанности по Договору наследникам, при условии их обращения с такими требованиями к **Застройщику**.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

##### **4.2. Участник долевого строительства обязан:**

4.2.1. Уплатить **Цену Договора** до ввода в эксплуатацию **Объекта долевого строительства** путем внесения денежных средств в размере, сроки, способом и порядке, установленным разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к принятию **Объекта долевого строительства** и подписать акт приема-передачи в момент принятия, в случае соответствия **Объекта долевого строительства** условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения сообщения от **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

4.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**, в течение 1 (Одного) месяца, после подписания **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** или его наследниками акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4.2.4. 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, изменение фасада и/или его элементов, в т.ч. не предусмотренное Договором остекление лоджий, балконов, установку любых устройств и сооружений, видоизменяющих вид и конструкцию фасада). После регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** все вышеназванные изменения осуществлять исключительно с согласия Управляющей компании или иной организации, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта.

4.2.5. В течение 10 (Десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего акта в порядке, предусмотренном пп.4.3.1. настоящего Договора, заключить договор об эксплуатационном (коммунальном) обслуживании **Объекта долевого строительства** и объектов общей совместной собственности 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 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 в полном объеме.

4.2.6. Письменно уведомлять **Застройщика** об изменении своего адреса, телефонов, и иных данных имеющих значение для исполнения Договора, в течение 3 (Трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением **Участником долевого строительства** данного обязательства, возлагаются на **Участника долевого строительства** в полном объеме. Действия, выполненные **Застройщиком** по предоставленным **Участником долевого строительства** сведениям, считаются надлежащим образом совершенными.

#### **4.3. Застройщик вправе:**

4.3.1. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства**, который соответствует п.2.2. настоящего Договора, с учетом условий, указанных в пп.3.1.2. настоящего Договора, по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, когда должна была состояться передача **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет лицо, в соответствии с условиями, указанными в п. 6 ст. 4 ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.3.2. Приостановить исполнение обязательства, предусмотренного пп.4.1.7. настоящего Договора, в случае неполного или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате **Цены Договора**.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. До подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в п.2.2. настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. настоящего Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных Договором.

4.4.2. В случае несогласия с изменениями срока передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном пп.4.1.5. настоящего Договора, отказаться от исполнения настоящего Договора.

### **5. Передача Объекта долевого строительства**

5.1. Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. В случае какого-либо несоответствия **Объекта долевого строительства** требованиям, определенным п.2.2. настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в пп.3.1.2. настоящего Договора, **Участник долевого строительства** вправе воспользоваться условиями, предусмотренными пп.4.4.1. настоящего Договора. В случае подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, он считается принятым без замечаний.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате цены **Объекта долевого строительства**.

5.3 Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства в срок не позднее **30 июня 2029 г.**, но не ранее завершения строительства и получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома.

Срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию **31 декабря 2028 г.**

5.3.1. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке изменить срок строительства, а также в одностороннем порядке изменить срок получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию на срок до трех месяцев, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

5.4. В целях установления времени передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, **Застройщик** действует в порядке, предусмотренном пп.4.1.4. настоящего Договора. Сообщение о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче считается врученным, если оно было получено непосредственно адресатом или его доверенным лицом; если адресат выбыл в другое место без извещения **Застройщика** согласно пп.4.2.6. настоящего Договора; если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

5.5. **Участник Долевого строительства** при приемке **Объекта долевого строительства** руководствуется пп.4.2.2. настоящего Договора. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** действует в рамках пп.4.3.1. настоящего Договора.

5.6. **Участник долевого строительства** несет расходы на содержание **Объекта долевого строительства** со дня подписания им Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, а в случаях, указанных в пп.4.3.1. настоящего Договора - со дня составления одностороннего Акта.

5.7. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** после полной уплаты денежных средств, которые **Участник долевого строительства** обязан внести по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего Акта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

#### **6. Гарантии качества Объекта долевого строительства**

6.1. На **Объект долевого строительства**, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 5 (Пять) лет со дня передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**. На объекты технологического и инженерного оборудования **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 3 (Три) года со дня передачи **Объекта долевого строительства** первому **Участнику долевого строительства**.

6.2. **Участник Долевого строительства** не вправе вносить изменения в системы газо-, водо-, электроснабжения, любые работы по обслуживанию/ремонту указанных систем осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

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

#### **7. Ответственность Сторон**

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

7.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

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

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

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

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

7.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны принимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательства по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов федерального или местного уровня, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, и/или препятствующие исполнению сторонами настоящего Договора, и другие подобные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.8. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, при отсутствии согласованности Сторонами дальнейших действий по выполнению настоящего Договора, каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

## **8. Уступка (передача) прав по Договору**

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора и получения письменного согласия **Застройщика**, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. В случае несоблюдения условий **Участником долевого строительства** по уплате цены Договора и иных платежей по Договору, подлежащих выплате **Застройщику**, уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия, одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства**, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Уступка прав требования подлежит обязательному внутреннему учету и регистрации у **Застройщика**. За услуги по оформлению документов, внутреннему учету и регистрации **Участник долевого строительства** оплачивает **Застройщику** сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, в случае уступки своих прав требований по настоящему договору родственным лицам первой степени (супруги, родители, дети), и в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей - иным лицам.

8.4. Обязанности и расходы, связанные с передачей (уступкой) прав и (или) обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет **Участник долевого строительства**, либо лицо (лица), которому переданы (уступлены) права и (или) обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с **Участником долевого строительства**. **Застройщик** вправе оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации такого соглашения за дополнительную плату.

8.5. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

8.6. **Участник долевого строительства** обязуется уведомить в течение 5 (Пяти) календарных дней **Застройщика** об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить **Застройщику** копию расписки о сдаче документов, в регистрирующий орган, нотариальную копию или оригинал договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

## **9. Срок действия Договора. Изменение и расторжение Договора**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.2. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления сторон Договора. По соглашению сторон **Участник долевого строительства** может выдать нотариально удостоверенную доверенность на имя представителя **Застройщика** или иного лица для осуществления государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации Договора, всех соглашений к нему, в т.ч. при расторжении Договора, а также за услуги представителя, несет **Участник долевого строительства**.



9.3. **Участник долевого строительства** в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора обязан совместно с **Застройщиком** подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.6. **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.7. **Участник долевого строительства** вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных пп. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.8. В иных случаях, не предусмотренных условиями настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в т.ч. по инициативе Участника долевого строительства, на основании его письменного заявления. При этом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты (возмещения) фактически понесенных Застройщиком расходов, не зависимо от того, была ли Участником долевого строительства осуществлена оплата по Договору или нет. К фактически понесенным расходам Застройщика относится: уплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, а также расходы за государственную регистрацию расторжения Договора.

9.9. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении **Участником долевого строительства**, порядка и/или сроков внесения платежей по Договору, в случаях, предусмотренных ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.10. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.11. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

9.12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, должны разрешаться сторонами, прежде всего, путём переговоров. В случае если договорённость при этом не достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам. При этом, если Застройщик выступает в суде в качестве истца, то дело подлежит рассмотрению в суде, по месту нахождения Застройщика. В случае, если истцом выступает Участник долевого строительства, то иск предъявляется в суд по выбору Участника долевого строительства.

## 10. Заключительные положения

10.1. 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.

**Участник** подтверждает, что ознакомлен с целью обработки персональных данных, а именно: с целью выполнения требований действующего законодательства РФ в сфере хозяйственной деятельности **Застройщика**, в частности 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».

10.2. **Участник** настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 90:22:010218:1709
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного жилого дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 90:22:010218:1709,
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,

- на заключение Застройщиком договоров аренды на вновь образуемые земельные участки,  
 - на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 90:22:010218:1709, в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом),

10.3. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с документами, указанными в 1.7. договора, 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.

10.4. По окончании или в ходе строительства, Многоквартирному жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации, которые будут указаны в Акте приема-передачи Объекта.

10.5. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают друг другу 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 тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (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.

10.6. Настоящий Договор составлен в количестве 2 (двух) экземпляров, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, для Застройщика.

10.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

10.7.1. Приложение №1 «План объекта долевого строительства».

#### 11. Реквизиты и подписи сторон:

| ЗАСТРОЙЩИК   | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  |
|--|--|
| <p><b>Общество с ограниченной ответственностью<br/>           «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК<br/>           «ПРОФЕССИОНАЛСТРОЙ»</b><br/>           Место нахождения: 295034, Республика Крым, г.<br/>           Симферополь, пр-кт Кирова, дом № 29, офис 518А.<br/>           Тел. +79788330009<br/>           Адрес эл. почты: <a href="mailto:s.z.professionallstroy@vandex.ru">s.z.professionallstroy@vandex.ru</a><br/>           ОГРН: 1149102133971<br/>           ИНН 9102061785<br/>           КПП 910201001<br/>           р/с 40702810900282005761<br/>           Симферопольский филиал АБ «РОССИЯ»<br/>           корр. счет. № 30101810835100000107<br/>           БИК 043510107</p> | <p><b>Гражданин Российской Федерации<br/>           ФИО</b><br/>           паспорт: серия _____, № _____,<br/>           выдан _____, код<br/>           подразделения _____,<br/>           дата выдачи: _____ г.,<br/>           зарегистрированный по адресу:<br/>           _____<br/>           т.<br/>           e-mail:</p> |
| <p>Директор _____ <b>В. Р. Карев</b></p>   | <p>_____ <b>ФИО</b></p>  |

План объекта долевого строительства: «Строительство жилого комплекса с многофункциональными встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Грибоедова, д. 7. II этап строительства»

| <b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>  | <b>УЧАСТНИК:</b>                                |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью<br>«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК<br>«ПРОФЕССИОНАЛСТРОЙ»<br><br>Директор _____ В. Р. Карев | Гражданин Российской Федерации<br><br>_____ ФИО |