

**Договор №КЗ.0/___ - ___
участия в долевом строительстве**

г. Симферополь

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер 3.0», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Киргизовой Дианы Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин РФ _____, _____._____._____. года рождения, место рождения _____ паспорт _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: _____, _____, _____, дом _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. Жилой дом – многоквартирный жилой дом со встроенно – пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул. Анатолия Домбровского, строящийся на основании Разрешения на строительство №91-RU93308000-9208-2026 от 07.04.2026г., выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

Рекламное и маркетинговое наименование: «Жилой квартал «Клевер 3.0».

1.1.2. Земельный участок - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Жилого дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул. Анатолия Домбровского, кадастровый номер – 90:22:010216:12014, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

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

1.1.4. Общая площадь Квартиры - включает в себя площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая жилую площадь и площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас и т.п.) (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

1.1.5. Проектная общая приведенная площадь Квартиры – сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади летних помещений (балконов, лоджий, террас и т.п.) с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

Проектная общая приведенная площадь Квартиры и Общая площадь Квартиры до проведения кадастрового учета определяются на основании проектной документации и являются предварительными. Уточнение площадей производится Сторонами после проведения кадастрового учета Жилого дома и помещений в нем.

При расчете стоимости Объекта долевого строительства подлежат применению Проектная общая приведенная площадь Квартиры и Фактическая общая приведенная площадь Квартиры.

1.1.6. Фактическая площадь Квартиры – сумма площадей всех помещений Квартиры, без учета площади летних помещений (лоджий, балконов и т.п.), которая определяется по окончании

Застройщик

Участник долевого строительства

строительства Жилого дома на основании данных кадастрового учета по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации Жилого дома и Квартиры.

Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что в Выписке из единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН) будет указана только Фактическая площадь Квартиры без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений. При этом, Фактическая площадь Квартиры при расчете Цены Объекта долевого строительства применению не подлежит.

1.1.7. Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - сумма Фактической площади Квартиры и площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас и т.п.), рассчитанной на основании данных кадастрового учета с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

1.1.8. Орган технической инвентаризации – юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, уполномоченный на проведение мероприятий по техническому и/или кадастровому учету Жилого дома и помещений в нем.

1.2. Исполнение обязательств Участника долевого строительства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется посредством трёхстороннего договора эскроу через Эскроу-агента (Акцептанта).

Эскроу-агент/Акцептант/Банк/Уполномоченный Банк - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), Почтовый адрес: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских. Адрес: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

1.3. Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу путем открытия Акцептантом специального счета эскроу.

1.4. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника долевого строительства и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника долевого строительства.

Договор 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.

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

1.6. 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 Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника долевого строительства, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты расчетного 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.

1.7. Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником долевого строительства простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу.

1.8. Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию Объекта строительства, указанного в проектной декларации.

Застройщик

Участник долевого строительства

Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу – агентом Заявления о внесении изменений в Договор Эскроу, представленного Участником долевого строительства, и на основании документов, предоставленных Застройщиком / Бенефициаром.

Настоящим Застройщик поручает Участнику долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы для внесения изменений в Договор Эскроу.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, основные технические характеристики которого указаны в п.2.3 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в срок, установленный в п.2.8 настоящего Договора, передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, указанный в п.2.3 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.1.1. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в ПАО «Сбербанк России» в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

2.2. На основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, является квартира, имеющая основные проектные характеристики (в соответствии с п.1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ), указанные в п.2.3 настоящего Договора.

2.3. Проектные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры):

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	жилое
Подъезд (блок)	
Этаж	
№ квартиры (условный)	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (гостиная), кв. м	
Площадь комнаты-2 (спальня), кв. м	
Площадь комнаты-3 (спальня), кв. м	
Количество помещений вспомогательного назначения	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (прихожая) кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузел-1), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузел-2), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузел-3), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузел-4), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (коридор-1), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (коридор-2), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения (гардеробная), кв. м	

Застройщик

Участник долевого строительства

Площадь помещения вспомогательного назначения (постирочная), кв. м	
Проектная общая приведенная площадь Квартиры (с летними помещениями (балкон, лоджия) с применением понижающего коэффициента) кв.м.	
Общая площадь Квартиры (без учета площади летних помещений - ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в настоящем Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	17
Общая площадь, кв.м	26629,3
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	7 баллов

2.3.1. Проектные характеристики Квартиры содержат Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, которая применяется для определения цены Договора на момент его заключения.

После проведения органом технической инвентаризации (кадастровым инженером) после ввода Жилого дома в эксплуатацию технических обмеров Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной общей приведенной площади, указанной в п.2.3 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с п.3.8 – 3.12 настоящего Договора.

2.3.2. План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, летних помещений - лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Жилого дома приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма межкомнатных стен / перегородок, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и т.п., дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

В случае наличия на плане (Приложение №1) обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин и прочего, данные обозначения носят условный характер и не создают для Застройщика каких – либо обязательств по установке / поставке указываемых объектов.

Стороны допускают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). Стороны признают, что Проектная общая приведенная площадь, Общая площадь Квартиры могут отличаться от фактических площадей, что является допустимым и не является существенным.

Застройщик

Участник долевого строительства

2.4. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки с предусмотренными проектной документацией инженерными коммуникациями. Подробные характеристики Объекта долевого строительства описаны в Техническом описании Объекта долевого строительства (Приложение №2), которое является его неотъемлемой частью.

2.5. Окончательная (фактическая) общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным кадастрового учета и фиксируются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома и вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома на основании:

2.6.1. Договора аренды земельного участка №144-2025 от 14.07.2025г., зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым «24» июля 2025г., номер регистрации 90:22:010216:12014-91/013/2025-3; с учетом Дополнительного соглашения от 29.01.2026г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Республике Крым «02» февраля 2026г., номер регистрации 90:22: 010216:12014-91/091/2026-4;

2.6.2. Разрешения на строительство №91-RU93308000-9208-2026 от 07.04.2026г., выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;

2.6.3. Проектной документации на строительство по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул. Анатолия Домбровского (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:12014)», прошедшей негосударственную экспертизу - *Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий №91-2-1-3-010923-2026 от 19.03.2026г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Крымпроектэкспертиза»,*

2.6.4. Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Жилого дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон Договора.

2.7. Перед заключением настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документами, указанными в пп.2.6.1 – 2.6.4 настоящего Договора, в т.ч. с проектной декларацией.

2.8. **Передача Квартиры** Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее 20 декабря 2028 года включительно**, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Квартиры по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «Уведомление»).

2.9. Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию: не позднее **30 июня 2028 года**.

Указанный срок может быть перенесен, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство (получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) Жилого дома ранее (досрочно) указанного срока.

Плановый срок окончания строительства Жилого дома автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Квартиры продлевается на тот же срок.

2.10. Стороны обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником долевого строительства документов, предусмотренных настоящим Договором и законом и необходимых для осуществления государственной регистрации.

2.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не заложены, в споре и

Застройщик

Участник долевого строительства

под арестом или запрещением не состоят, свободны от прав третьих лиц.

3. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

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

3.2. Цена Договора составляет _____ руб. (_____), без НДС. Цена настоящего Договора включает в себя сумму всех налогов, подлежащих уплате Застройщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Цена Договора определена исходя из Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3 настоящего Договора и включающей площадь лоджий, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в Приложении №3 к настоящему Договору, при этом любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора и не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Жилого дома на открытый у Эскроу-агента счет эскроу, а в случае досрочного завершения Застройщиком строительства Жилого дома и ввод его в эксплуатацию – не позднее чем через 10 рабочих дней с даты отправки Застройщиком соответствующего Уведомления Участнику долевого строительства. Допускается досрочное исполнение обязательств Участником долевого строительства по оплате Цены Договора, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

3.4.1. Эскроу-агент/Акцептант - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), Почтовый адрес: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских. Адрес: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

3.4.2. Участник/Депонент: _____.

3.4.3. Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер 3.0» (реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы: р/с 40702810140070009545, открытый в Среднерусском банке – филиале ПАО "Сбербанк России" номер офиса 9040/00022г, БИК 044525411, к/с 30101810400000000225).

3.4.4. Депонируемая сумма: _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

3.4.5. Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2028 года.

3.4.6. Депонируемая сумма перечисляется Банком (Эскроу-агентом) Застройщику (Бенефициару) не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту способом, предусмотренным Договором Эскроу, следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на расчетный счет 40702810140070009545, открытый в Среднерусском банке – филиале ПАО "Сбербанк России" номер офиса 9040/00022г, БИК 044525411, к/с 30101810400000000225, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

3.5. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, что должно подтверждаться разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, согласно ч.7.1 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ требования, предусмотренные ст.15.4 Федерального закона №214-ФЗ, не применяются.

После ввода Жилого дома в эксплуатацию по договорам участия в долевом строительстве,

Застройщик

Участник долевого строительства

заключенным до ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не оплаченным в полном объеме до указанной даты, а также по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета Жилого дома – цена Договора должна быть оплачена Участником долевого строительства единовременно в размере всей суммы после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается) путем перечисления денежных средств на р/с 40702810140070009545, открытый в Среднерусском банке – филиале ПАО "Сбербанк России" номер офиса 9040/00022г, БИК 044525411, к/с 301018104000000000225 (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку, без открытия счета эскроу. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты договора участия в долевом строительстве (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.6. Участник долевого строительства обязуется при осуществлении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве №КЗ.0/___-___ от ___.____.202__г., НДС не облагается».

Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается выполненным с момента зачисления денежных средств в полном объеме на счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.4 настоящего Договора, а в случаях, предусмотренных п.3.5 настоящего Договора - на счет Застройщика. При этом оплата возможна третьим лицом.

Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства возникает не ранее оплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора и выполнения всех иных денежных обязательств, предусмотренных Договором.

3.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (любой ее части) до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства за счет собственных средств возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ, а также иные убытки, с этим связанные, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

3.8. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.3.9 настоящего Договора, а также подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника долевого строительства после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

Для целей определения окончательной цены Договора сторонами используется Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства. При этом, определение «общая площадь жилого помещения (квартиры)», указываемая в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН), при расчете стоимости Объекта долевого строительства применению не подлежит.

3.9. Цена Договора, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если по окончании строительства в результате проведения обмеров на основании данных кадастрового учета фактическое значение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства превысит или окажется меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 1 (один) квадратный метр. При этом Цена Договора увеличивается или, соответственно, уменьшается на сумму, определяемую как произведение показателя стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, который составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), на разницу между Фактической и Проектной общей приведенной площадями Квартиры.

3.10. После получения данных кадастрового учета Объекта долевого строительства Застройщик, при наличии обстоятельств, указанных в п.3.9 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по

Застройщик

Участник долевого строительства

настоящему Договору в связи с увеличением или, соответственно, уменьшением Фактической общей приведенной площади Квартиры относительно ее Проектной общей приведенной площади с указанием окончательной общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора.

3.11. В случае превышения значения Фактической общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Квартиры, Участник долевого строительства за счет собственных средств доплачивает возникшую разницу в Цене Договора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента направления Застройщиком письменного уведомления Участнику долевого строительства об изменении Цены Договора, но не позднее подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта долевого строительства. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства. Доплата цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку.

3.12. В случае уменьшения значения Фактической общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Квартиры, возврат разницы между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Договора осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного требования от Участника долевого строительства и наступления обстоятельств, предусмотренных п.3.4.6 Договора, (срок для возврата исчисляется с даты события, которое наступит позже) путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника. В требовании должны быть полностью указаны реквизиты банковского счета, и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

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

3.14. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, указанного в п.3.3 настоящего Договора, после ввода Жилого дома в эксплуатацию оплата по заключенному Договору должна быть произведена Участником долевого строительства единовременно в размере всей суммы после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается) на расчетный счет 40702810140070009545, открытый в Среднерусском банке – филиале ПАО "Сбербанк России" номер офиса 9040/00022г, БИК 044525411, к/с 30101810400000000225 (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.15. Цена Договора включает финансирование всех затрат, необходимых для строительства Жилого дома, а также иных затрат, непосредственно связанных с доведением данного объекта до конечного потребителя, таких как:

- затраты на благоустройство прилегающей к Жилому дому территории;
- затраты на возведение объектов инженерной, коммунальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих передаче по окончании строительства Жилого дома эксплуатирующим организациям, в размере, пропорциональном установленной в настоящем Договоре площади, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по завершении строительства Жилого дома;
- затрат на развитие городской инфраструктуры, строительство объектов социального назначения и объектов инженерной, коммунальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих безвозмездной передаче по окончании строительства Жилого дома в государственную или муниципальную собственность, в размере пропорциональном установленной в настоящем Договоре площади, подлежащей передаче Участнику долевого строительства;
- затраты на уплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным на строительство (создание) Жилого дома, в том числе понесенным до заключения настоящего Договора;

Застройщик

Участник долевого строительства

- затраты на уплату аренды Земельного участка;
- затраты на содержание Застройщика;
- затраты на рекламу и иные затраты, связанные с продвижением Жилого дома на рынке, включая комплекс мер, направленных на повышение онлайн-продаж объектов долевого строительства и привлечение покупателей.

3.16. В случае если по окончанию строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние или не использованные средства, таковые будут считаться вознаграждением Застройщика (услуга Застройщика). Денежные средства, оставшиеся в виде вознаграждения Застройщика, не подлежат возврату Участнику долевого строительства и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.17. Цена настоящего Договора включает в себя оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика передаются Участнику долевого строительства в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры. Размер услуги Застройщика определяется на дату подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства как разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически понесёнными затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

Услуги Застройщика, оказываемые по настоящему Договору, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость в соответствии с пп.23.1 п.3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п.2.9 настоящего Договора срок, что влечет изменение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения такого срока письменно уведомляет Участника долевого строительства об изменении срока и направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий настоящего Договора.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Стороны должны подписать дополнительное соглашение.

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

4.1.2. Предоставлять по требованию Участнику долевого строительства для ознакомления документы согласно перечня, указанного в п.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.3. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема – передачи, не позднее срока, указанного в п.2.8 Договора, при условии полной оплаты им окончательной Цены Договора и проведения всех взаиморасчетов, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязанностей по настоящему Договору, в том числе, обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

4.1.4. В соответствии с п.3 ст.8 Федерального Закона №214-ФЗ Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства	Объект долевого строительства,
Застройщик	Участник долевого строительства

соответствующий по качеству требованиям проектной документации, строительных норм и правил (СНиП), действующих на момент заключения Договора, и пригодного для его использования в соответствии с назначением.

4.1.6. В случае обнаружения при передаче Объекта долевого строительства или в ходе его эксплуатации в течение гарантийного срока строительных недостатков, возникших по вине Застройщика, устранять их в разумные сроки по письменному требованию Участника долевого строительства.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства при подписании Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством, и документов, оформление которых не относится к компетенции Застройщика.

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, а также установленных в иных разделах Договора, до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.2. После получения письменного уведомления Застройщика принять Объект долевого строительства по Акту приема - передачи в предусмотренный Договором срок, но не позднее срока, указанного в данном уведомлении.

4.2.3. Явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного нотариально удостоверенной доверенностью представителя в орган регистрации прав и предоставить в этот орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

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

4.2.4. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи либо оформления Застройщиком одностороннего акта в случаях, предусмотренных п.5.6 настоящего Договора, оплачивать выставленные счета по оказанию коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Не позднее 5 (пяти) дней от даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договоры с ресурсоснабжающими и управляющей организациями.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей организацией договора на управление (обслуживание и содержание) общего имущества Жилого дома, а также уклонение от заключения договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате услуг управляющей организации, а также стоимости потребленных коммунальных ресурсов.

4.2.5. До государственной регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства обязан:

- не проводить в Объекте долевого строительства и на лестничной площадке работы, связанные с отступлением от проектной документации, в т.ч. не производить перепланировку (демонтаж и (или) устройство простенков, несущих стен; устройство или закрытие проемов в несущих стенах и т.д.),

- не производить изменение целевого назначения помещений: жилая комната, кухня, санузел, балкон и лоджия;

- не осуществлять складирование строительного мусора на лестничной клетке, коридорах и придомовой территории, производить вывоз строительного мусора и бытовых отходов своими силами и за свой счет.

- запрещается хранение в Квартире, на лестничной клетке и коридорах горючих, легковоспламеняющихся и вредных химических веществ, материалов и оборудования.

- не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (включая кондиционеры), любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада жилого дома, а также изменение архитектурно - цветового решения фасада жилого дома) без письменного разрешения Застройщика.

4.2.6. Своевременно являться по письменным уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению Договора, а также, при необходимости, присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия.

4.2.7. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника долевого строительства. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

4.2.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в том числе направленных последним на адрес электронной почты, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

4.2.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.10. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в т.ч. при получении уведомления о досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.2.11. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) о любых изменениях своих персональных данных, адреса, банковских реквизитов, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, являются действительными и засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

4.2.12. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

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

4.2.14. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для участников долевого строительства законодательством Российской Федерации.

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

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.3.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства заключать аналогичные договоры, в том числе в отношении нежилых помещений, с любыми третьими лицами относительно иных объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договоры для обеспечения строительства (создания) Жилого дома.

4.3.4. Осуществлять строительство (создание) Жилого дома собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

4.3.5. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником своих обязательств согласно раздела 3 Договора, а также уплаты неустойки, предъявленной Застройщиком.

4.3.6. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Уступать права требования по Договору только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

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

Уступка права требования оформляется отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом.

4.4.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, при наличии согласия Застройщика, Участник долевого строительства вправе получить доступ в Объект долевого строительства на основании предварительного акта приема - передачи Объекта долевого строительства под отделку, подписанного Сторонами, для самостоятельного проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства. Предварительный акт приема - передачи Объекта долевого строительства под отделку не является актом приема – передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства и не заменяет собой Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по Договору. С момента подписания предварительного акта приема - передачи Объекта долевого строительства под отделку, Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и инженерного оборудования в нём, а также несет ответственность перед третьими лицами в случае нанесения вреда их имуществу. При этом, в случае уменьшения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства вследствие выполнения им ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства после проведения органом технического учета его фактических обмеров, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требование к Застройщику по изменению Цены Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации данным последующих обмеров Объекта долевого строительства, проведенных Участником долевого строительства или привлечёнными ими третьими лицами.

4.4.3. Вправе требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

4.4.4. Вправе получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору указан в п.2.8 настоящего Договора. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства, при условии получения разрешения на ввод в

Застройщик

Участник долевого строительства

эксплуатацию Жилого дома.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п.2.8 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения своих обязательств, направляет Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, Уведомление может быть направлено Участнику долевого строительства в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре. В таком случае направление Уведомления о завершении строительства (создания) Жилого дома почтовой связью не требуется.

Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) дней с даты отправки Уведомления Застройщиком.

5.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором. В случае, если законодательным или нормативным правовым актом РФ будет утвержден иной порядок приемки – передачи Объекта долевого строительства, Стороны будут руководствоваться таким утвержденным порядком. При этом, внесение изменений в настоящий Договор в связи с изменением порядка приемки Квартиры не требуется.

В случае выявления при осмотре Квартиры несоответствия ее характеристик как Объекта долевого строительства условиям Договора, Стороны составляют Акт о недостатках, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о недостатках дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения повторного уведомления Застройщика о готовности к передаче Квартиры.

Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект не пригодным для использования по назначению, а также недостатки отделки и/или комплектации Объекта, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства. Изменение размера площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения по сравнению с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (с учетом п.11.15 Договора) не является существенным и не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства или предъявления претензий к качеству.

5.5. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.6. В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Квартиры, в т.ч. в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником долевого строительства срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника долевого строительства возместить Застройщику расходы по

Застройщик

Участник долевого строительства

содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

5.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

5.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным регламентам. При этом Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения за свой счет отделочных работ.

5.9. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.10. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан обратиться в орган регистрации прав для государственной регистрации возникновения права собственности на Объект долевого строительства и уведомить об этом Застройщика.

5.11. При отсутствии уведомления, предусмотренного п.5.10 настоящего Договора, Застройщик в течение тридцати рабочих дней со дня подписания Акта приема – передачи или одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в электронной форме.

После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик передает собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в т.ч. расходы по уплате государственной пошлины, по подаче заявления в орган регистрации прав и т.п., в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о состоявшейся регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Размер расходов устанавливается Застройщиком самостоятельно.

Застройщик вправе удерживать Выписку из ЕГРН, выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, до момента возмещения Застройщику понесенных расходов.

5.12. Застройщик не несет обязанности по регистрации ипотеки на Объект долевого строительства согласно ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу банка - кредитора.

В случае оплаты Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных банком – кредитором, Участник долевого строительства обязан самостоятельно обеспечить регистрацию ипотеки на Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком-кредитором, принятых по кредитному договору.

6. Гарантия качества

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

Застройщик

Участник долевого строительства

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на иное оборудование и комплектующие, находящиеся в Объекте долевого строительства, (двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, трубы и электропроводку и т.п.) устанавливается производителем соответствующего оборудования и исчисляется с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, требований проектной документации и градостроительных регламентов, приведшим к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) его качеств.

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

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

7.2. Все изменения (дополнения) к настоящему Договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7.3. Договор прекращает свое действие:

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

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

Застройщик

Участник долевого строительства

- в случае неисполнения Застройщиком, предусмотренных п.6.3 настоящего Договора обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;

- в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и обращении взыскания на право аренды Земельного участка и строящегося Жилого дома, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях,

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Жилого дома, что влечет существенное изменение Проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на пять процентов от Проектной общей приведенной площади, предусмотренной в п.2.3 Договора;

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

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

- при единовременной оплате Цены договора – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем 2 (два) месяца;

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

- при отказе Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства или расторжении Эскроу-агентом указанного договора с Участником долевого строительства,

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.7.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.7. В случаях, предусмотренных в пунктах 7.4, 7.5 настоящего Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором эскроу, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по требованию или по вине Участника долевого строительства после перечисления денежных средств с эскроу счета на банковский счет Застройщика (п.3.4.6 Договора) при возврате Застройщиком денежных средств Участник долевого строительства обязан оплатить за свой счет соответствующую комиссию банка, взимаемую банком при осуществлении данной банковской операции. При этом, Участник долевого строительства согласен с тем, что сумма комиссии банка может быть оплачена за счет ее удержания из суммы денежных средств, перечисляемых Застройщиком Участнику.

Участник долевого строительства обязан не позднее даты расторжения Договора вручить

Застройщик

Участник долевого строительства

Застройщику письменное уведомление, содержащее банковские реквизиты Участника долевого строительства для возврата денежных средств, поступивших на банковский счет Застройщика.

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

7.9. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежаще исполняет условия Договора.

7.10. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства возможно до оформления Акта приема-передачи Квартиры только с согласия Застройщика. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.2 Договора. Расторжение настоящего Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Штраф подлежит уплате путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на банковский счет Застройщика, указанный в соглашении о расторжении настоящего Договора, до момента предоставления на государственную регистрацию соглашения о расторжении настоящего Договора. Данные расходы оплачиваются за счет собственных средств Участника долевого строительства.

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

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх суммы неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства по требованию Застройщика за счет собственных средств уплачивает неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик по требованию Участника долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере двойной величины 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 3, п.4.2.2, 4.2.9 - 4.2.11 настоящего Договора, обязательства Застройщика по передаче Квартиры не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственности за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры.

В случае необоснованного уклонения / отказа / неприятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии со ст. 405 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик освобождается от ответственности за просрочку по передаче Объекта долевого строительства на период действия просрочки на стороне Участника долевого строительства. При этом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику причиненные этим убытки.

8.5. В случае нарушения требований п.4.2.5 настоящего Договора Участник долевого строительства по требованию Застройщика за счет собственных средств обязан уплатить штраф в

Застройщик

Участник долевого строительства

размере 100 000 руб. (сто тысяч рублей 00 коп.) за каждый выявленный факт нарушения, а также уплатить средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

8.6. В случае нарушения Застройщиком требований к качеству работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, общая сумма, подлежащая уплате Застройщиком, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены Договора, возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, не может превышать три процента от цены Договора, если иной размер не предусмотрен Федеральным законом №214-ФЗ.

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

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

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

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

9. Уступка прав по Договору

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, но в любом случае при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, штрафам, по процентам за пользования чужими денежными средствами, по иным штрафным санкциям отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства 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 Федерального закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого-либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

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

9.4. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином	
Застройщик	Участник долевого строительства

государственном реестре недвижимости.

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

9.5. В течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора уступки в органе регистрации прав Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки, а также оригинал выписки из ЕГРН, подтверждающей регистрацию договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства, в том числе причинения ущерба третьим лицам и Застройщику.

10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождение от ответственности

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: массовые беспорядки, забастовки, война, военные и \ или боевые действия, стихийные бедствия (пожар, наводнение, землетрясение и другие, в т.ч. природные и климатические явления); массовые заболевания (эпидемия, пандемия), военная, экономическая блокада, карантин, любое иное полное или значительное ограничение осуществления хозяйственной деятельности юридических, физических лиц, перемещения физических лиц, транспортного сообщения, действия или бездействие государственных органов и органов местного самоуправления, в том числе органов исполнительной власти, изменения в нормативной и законодательной базе, затрудняющих, вводящих в действие дополнительные требования или ограничения, ограничивающих или делающих невозможным дальнейшее исполнение настоящего Договора, иным способом влияющих на исполнение обязательств Сторон, а также любые другие обстоятельства, если данные обстоятельства фактически повлияли на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является заключение Торгово-промышленной палаты РФ (регионального представительства), иного компетентного государственного органа РФ или законодательный, нормативно – правовой, региональный акт органа государственной власти РФ, органа местного самоуправления.

10.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

11. Прочие условия

11.1. Досрочное внесение Участником долевого строительства платежей не влияет на порядок, и сроки исполнения Застройщиком своих обязательств, установленных Договором.

11.2. За Участника долевого строительства платежи может производить третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей Сторон по Договору.

11.3. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого
Застройщик
Участник долевого строительства

дома, в т.ч. в этажность, общую проектную площадь Жилого дома, изменения в границы земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации, а Участник долевого строительства согласен на корректировку и изменение границ, конфигурации, площади Земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Жилого дома.

11.4. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство иных обособленных встроено-пристроенных (нежилых коммерческих) и иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников.

11.5. По окончании строительства Жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Жилого дома, номер Квартиры и Фактическая площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

11.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства. В случае передачи Объекта долевого строительства под отделку Участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит к такому Участнику с момента подписания предварительного акта приема – передачи Объекта долевого строительства под отделку (ст.211 Гражданского кодекса Российской Федерации).

11.8. С момента передачи Объекта долевого строительства его текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт мест общего пользования (общего имущества) Жилого дома производятся самостоятельно Участником долевого строительства согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

11.9. В случае банкротства, ликвидации или реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица, смерти, объявления в судебном порядке умершим Участника долевого строительства - физического лица, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам такого Участника долевого строительства.

11.10. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. В случае неисполнения данной обязанности виновная Сторона несет все связанные с этим неблагоприятные последствия. Уведомления, направленные другой Стороной по прежнему адресу Стороне, не сообщившей об изменении своих реквизитов, считаются направленными по действительному адресу места нахождения Стороны, а не уведомившая сторона считается надлежаще извещенной.

11.11. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в судебном порядке.

11.12. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 календарных дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии направляются по средствам почтовой связи и/или службы доставки, заказными письмами с уведомлением о вручении либо под расписку по юридическому адресу Застройщика. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника долевого строительства по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения SMS на мобильный телефон Участника долевого строительства и/или на электронную почту.

11.13. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при

Застройщик

Участник долевого строительства

условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества блоков Жилого дома, изменения конфигурации и/или расположения Жилого дома, изменения в отношении количества этажей, общей площади объектов долевого строительства в Жилом доме, в т.ч. коммерческого назначения и их функционального назначения, изменения в технологию строительства, состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, архитектурных решений, элементов благоустройства прилегающей территории, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласия с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

11.14. В процессе строительства Жилого дома возможны изменения и отклонения параметров помещений, входящих в состав Жилого дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.3.9 настоящего Договора.

11.15. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади в любую сторону более чем на 5 % (пять процентов).

Не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома изменение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в любую сторону менее чем на 5 % (пять процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3 настоящего Договора, и не является существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилом доме и/или Объекте долевого строительства, (п.11.3, 11.13 настоящего Договора) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Данные изменения не требуют внесения изменений в настоящий Договор.

11.16. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Жилой дом. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания Договора. Участник подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств по нему, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.17. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае отзыва согласия об обработке персональных данных, передачи персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных Участника долевого строительства при наличии оснований, установленных действующим законодательством РФ.

11.18. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право информировать Участника долевого строительства о деятельности Застройщика, в т.ч. направлять информацию рекламного характера, используя любые каналы связи, включая отправку SMS-сообщений на номера мобильного телефона Участника долевого строительства, почтовыми отправлениями, телеграммами, голосовыми сообщениями, сообщениями по электронной почте и другими средствами связи согласно реквизитам Участника долевого строительства. Участник долевого строительства в любое время может отказаться от получения

Застройщик

Участник долевого строительства

информации о деятельности Застройщика, в т.ч. рекламного характера, путем направления в адрес Застройщика письменного уведомления почтовой связью заказным письмом.

11.19. Любая информация (в т.ч. юридическая, финансовая, техническая, коммерческая), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.20. Вопросы, не нашедшие своего отражения в Договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.21. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника долевого строительства соответственно.

Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011г. настоящий Договор в электронной форме признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

12. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Клевер 3.0»

295053 Республика Крым, г.Симферополь,
ул.Воровского, д. 24А, помещ. 90Н, офис 4/2
ОГРН 1259100001600,
ИНН / КПП 9102302720/910201001

Директор _____ Д.А.Киргизова

«Участник долевого строительства»

Гражданин РФ

_____._____._____ года рождения,
место рождения _____
паспорт _____ выдан
_____._____._____.г. _____,
код подразделения _____ - _____,
зарегистрированный(-ая) по месту жительства:
_____, _____,
_____, дом _____

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№K3.0/___ - ___ от «___» _____ 202__ г.

План Объекта долевого строительства

Жилое помещение (квартира) условный № ___, проектная общая приведенная площадь _____ кв.м., расположенное на ___ этаже объекта строительства - «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул. Анатолия Домбровского (кадастровый номер – 90:22:010216:12014)».

План ___ - го этажа

«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Клевер 3.0»

Директор _____ **Д.А.Киргизова**

«Участник долевого строительства»
Гражданин РФ

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№К3.0/___ - __ от «___» _____ 202__ г.

Техническое описание Объекта долевого строительства

Потолок	Монолитное железобетонное перекрытие (без отделки)	Устройство электросети и электроприборов	Выполнена прокладка питающей сети от этажного щита в квартиру, установлен квартирный щит. Электрооборудование (розетки, выключатели, патроны, автоматы) и внутриквартирная разводка - отсутствует
Двери	Входные двери – металлические Внутриквартирные двери – отсутствуют	Отопление	Разводка отопления внутриквартирная с установкой стальных панельных радиаторов с терморегуляторами
Остекление	Оконные блоки - металлопластиковый профиль с однокамерным стеклопакетом	Водопровод, канализация	Предоставлены точки подключения к сетям водопровода и канализации без трубной разводки к приборам внутри помещения (с возможностью дальнейшего подключения).
Стены	Внутренние стены и перегородки – газобетонный блок.	Вентиляция	Предоставлены точки подключения без разводки вентиляционных коробов по помещению
Полы	цементно- песчаная стяжка (за исключением санузлов)		
Отделка стен	Отсутствует	Кондиционирование	На фасаде предоставлено место расположения для размещения кондиционера согласно проектной документации
Установка счетчиков учета	Электроэнергии, холодной, горячей воды, поквартирный прибор учета тепла		

Техническое описание Объекта долевого строительства и внутриквартирного оборудования указано в соответствии с проектной документацией на Жилой дом.

В случае изменения в ходе строительства дома какой-либо из вышеуказанных технических характеристик Объекта долевого строительства Стороны заключают дополнительное соглашение об уточнении данных характеристик.

Подписи сторон:

«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Клевер 3.0»

«Участник долевого строительства»
Гражданин РФ

Директор _____ **Д.А.Киргизова**

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве
№КЗ.0/___ - ___ от «___» _____ 202__ г.

Согласие на обработку персональных данных

Я, _____,
(ФИО)

паспорт _____ выдан _____
(серия, номер) (когда и кем выдан)

в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» даю свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион», ОГРН 1219100002736, ИНН/КПП 9102271101/910201001 (далее по тексту – Застройщик) на обработку моих персональных данных и подтверждаю, что давая такое согласие, я действую по своей воле и в своем интересе.

Согласие распространяется на следующую информацию: мои фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, тип и данные документа, удостоверяющего личность, адрес проживания и регистрации, сведения о составе семьи, телефон, электронная почта, информация о размере привлеченных денежных средств, информация о жилом помещении, нежилом помещении, машино-месте по договору (далее по тексту – Персональные данные).

Согласие на обработку персональных данных дается мною в целях получения услуг, оказываемых Застройщиком, в том числе моего участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, и совершения всех необходимых действий, связанных с указанными целями.

Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), уничтожение, а также осуществление любых иных действий с Персональными данными в соответствии с действующим законодательством РФ.

Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с использованием средств автоматизации либо без использования средств автоматизации (неавтоматизированная обработка).

При обработке Персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

Я согласен на предоставление мне Застройщиком информации путем направления почтовой корреспонденции, посредством электронной почты, телефонных обращений, sms-сообщений, сообщений по средством мессенджеров, иных интернет-ресурсов и приложений.

Настоящее Согласие дается бессрочно до момента получения Застройщиком моего письменного заявления об отзыве настоящего согласия.

Осведомлен(а), что настоящее согласие может быть отозвано мной при предоставлении Застройщиком заявления в простой письменной форме, путем направления документа по почте заказным письмом в адрес Застройщика или вручения лично уполномоченному представителю Застройщика.

Я проинформирован(а), что в случае отзыва мною данного согласия, Застройщик вправе продолжить обработку моих персональных данных при наличии оснований, установленных действующим законодательством РФ.

«___» _____ 20__ г.
(подпись)

(расшифровка)

Застройщик

Участник долевого строительства

СОГЛАСИЕ
на передачу персональных данных третьим лицам

Я, _____,
(ФИО)

паспорт _____ выдан _____
(серия, номер) (когда и кем выдан)

в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», даю свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион», ОГРН 1219100002736, ИНН/КПП 9102271101/910201001 (далее по тексту – Застройщик) **на передачу третьим лицам (индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, включая кредитные и банковские организации, государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимого имущества и др.), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг**, и подтверждаю, что, давая такое согласие, я действую по своей воле и в своих интересах.

Передача персональных данных осуществляется в целях:

- получения мною услуг, оказываемых Застройщиком, в том числе моего участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, и совершения всех необходимых действий;

и распространяется на следующую информацию:

- фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, тип и данные документа, удостоверяющего личность, адрес проживания и регистрации, сведения о составе семьи, телефон, электронная почта, информация о размере привлеченных денежных средств, информация о жилом помещении, нежилом помещении, машино-месте.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с учетом федерального законодательства.

Настоящее Согласие дается бессрочно до момента получения Застройщиком моего письменного заявления об отзыве настоящего согласия.

Осведомлен(а), что настоящее согласие может быть отозвано мной при предоставлении Застройщиком заявления в простой письменной форме, путем направления документа по почте заказным письмом в адрес Застройщика или вручения лично уполномоченному представителю Застройщика.

Я проинформирован(а), что в случае отзыва мною данного согласия, Застройщик вправе продолжить обработку моих персональных данных при наличии оснований, установленных действующим законодательством РФ.

«___» _____ 20__ г. _____
(подпись)

(расшифровка)