

ДОГОВОР № ____ -В
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Симферополь

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРАНДЕКС» (адрес: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Турецкая, д. 13А, офис 502; ИНН 9201507037, ОГРН 1159204014232), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «НоуНэймГрупп» Кобякова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гр. РФ _____, именуемый(ая) далее **«Дольщик»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом – «Многоквартирный Жилой комплекс «Альянс», расположенный по адресу: «Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ш. Южнобережное, в районе остановки троллейбуса №3»** (коммерческое наименование объекта - «Жилой комплекс «Высота»), строительство которого ведет Застройщик на Земельном участке земельный участок с кадастровым номером 90:25:060101:541,

- категория земель: земли населенных пунктов,

- разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),

- общая площадь земельного участка: 5420 +/- 26 кв.м.,

- адрес (местонахождение) земельного участка: 298650, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Массандра, ш. Южнобережное, в районе остановки троллейбуса №3

- межевание: проведено,

принадлежит Застройщику на праве аренды, зарегистрированном Центральным аппаратом Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 11.11.2020 г. за № 90:25:060101:541-91/018/2020-7.

Дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид:	здание
Назначение:	Многоквартирный дом
Этажность	12
Кол-во этажей (в том числе надземных этажей):	14
Общая площадь дома:	20 200,11 кв.м.
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
Класс сейсмостойкости:	8

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (далее – **Квартира/Помещение** – для целей договора принимаются равнозначными), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, которое по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику, а также соответствующая ему доля в общем имуществе Дома, имеющие следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Этаж	Количество жилых комнат в Квартире	Проектная площадь квартиры				Общая Приведенная (Продаваемая) площадь, (с учетом понижающих коэффициентов на балконы с коэф. 0,3) (кв.м.)	Высота потолка м
			Общая жилая площадь Квартиры (кв.м.)	Площадь балкона (кв. м.)	Общая проектная площадь Квартиры (указывается площадь квартиры без учета площади балконов) (кв.м.)	Общая проектная площадь Квартиры (указывается площадь квартиры с учетом площади балконов с коэффициентом равным 1, согласно проектной декларации) (кв.м.)		

Общая жилая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех жилых помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, без учета площади балконов.

Общая приведенная (продаваемая) площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) и площади балкона с понижающими коэффициентами (для балконов – 0,3).

Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей жилой площади Объекта долевого строительства (Квартиры) и площади балкона (ов) (с понижающими коэффициентами), определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства (Квартиры). Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (Квартиры) и существенным

изменением размеров Объекта долевого строительства (Квартиры)).

Изменение фактической площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, по сравнению с общей площадью может составлять не более 5 (Пяти) процентов от указанной площади.

Номер Помещения, а также показатели площадей в настоящем Договоре, указанные согласно Приложению №1 к настоящему договору, План объекта и расположение на этаже объекта долевого строительства, указанные согласно Приложению №2 к настоящему договору, являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Дом. Графическая схема/чертеж Квартиры отражаются в Приложении №3 к Договору. При этом, отклонение фактических показателей площадей не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору. План (Приложение №2 к Договору) отражает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения, а также местоположение объекта долевого строительства на этаже создаваемого Дома.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что на момент подписания Договора площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией до сотых после запятой. Проведение кадастровых работ по обмеру Объекта долевого строительства и Дома в целом будет осуществляться кадастровым инженером на основании документов, действующих на момент проведения обмеров, при этом площади на Объект долевого строительства и Дом в целом могут быть отражены как до сотых после запятой, так и до десятых после запятой. В случае если действующим законодательством на момент проведения обмеров будет предусмотрено указание площадей до сотых после запятой, при постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности площадь Объекта долевого строительства и площадь Дома в целом будут указаны тоже до сотых после запятой.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо - **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРАНДЕКС»**, обладающее на праве аренды Земельными участками, привлекающее денежные средства Дольщиков для строительства Дома на указанном земельном участке на основании разрешения на строительство № 91-RU93311000-7407-2025 от 15 января 2025 г., выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

1.1.4. Дольщик – участник долевого строительства, лицо, осуществляющее уплату денежных средств Застройщику для строительства (создания) Дома в целях получения в будущем на праве собственности Объекта долевого строительства в Доме. В случае участия в договоре на стороне Дольщика нескольких лиц, каждое из таких лиц упоминается в преамбуле Договора, именуясь «Дольщик-*i*», где «*i*» является цифровым индексом, показывающим порядковый номер соответствующего дольщика. По тексту договора применяется термин «Дольщик», рассматривающий всех дольщиков как единую сторону договора - дольщики выступают по отношению к Застройщику солидарно, а по отношению друг к другу на основании имеющихся между ними соглашений. Размер долей, в праве общей собственности на квартиру определяется дольщиками самостоятельно и фиксируется в п. 3.1. Договора.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- **Разрешением на строительство № 91-RU93311000-7407-2025 от 15 января 2025 г., выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;**

- проектной декларацией, ознакомиться с которой можно на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном порядке, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, предоставлена во все уполномоченные государственные и муниципальные органы.

2.4. До подписания настоящего договора Дольщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком дому, в том числе проектной декларацией, планом (проектом планировки) Помещения, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, проектной документацией на строительство Дома. Дольщику понятно содержание данных документов.

2.5. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) Многоквартирного дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений).

2.6. Проектная декларация Застройщика размещена для ознакомления – в информационно - телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства (Помещение) Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять соответствующий объект долевого строительства при

наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Судьбе Помещения следует соответствующая ему доля в праве собственности на общее имущество Дома.

В случае множественности лиц на стороне Дольщика, Стороны исходят из следующего: лица, являющиеся супругами, приобретают Квартиру в общую совместную собственность, если настоящим пунктом договора не предусмотрено иное.

3.2. Дольщик направляет собственные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома, в том числе с привлечением подрядчиков, и осуществлением всех работ по строительству Дома, включая работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (за исключением внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях; объем внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях, подлежащий выполнению, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законом порядке;

- сдать Дом в эксплуатацию не позднее 19.06.2028 года.

- передать Дольщику Квартиру по передаточному акту на условиях настоящего Договора не позднее 30.03.2029 года.

4. Цена и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору (далее - Цена Договора), составляет (_____) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора выплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

4.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д. 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

Депонент: ФИО _____ Паспортные данные _____, Дата рождения _____, адрес постоянной регистрации _____.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГРАНДЕКС»** (адрес: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Турецкая, д. 13А, офис 502; ИНН 9201507037, ОГРН 1159204014232).

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 коп.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.2.2. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательстве порядке: а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае и подписания Бенефициаром и Депонентом).

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном законодательством порядке, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-

агентом, не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия счета и/или даты поступления денежных средств на счет эскроу.

Основание перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

Реквизиты, по которым Банк ВТБ (ПАО) перечисляет депонированную сумму:

ИНН 9201507037

КПП 910201001

ОГРН 1159204014232

Счёт 40702810619060002286

БИК 044525411

Банк ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА

К/С 30101810145250000411

Получатель: ООО «СЗ "Грандекс"»

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;

- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии п.4.2. настоящего Договора, не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на инициирование процедуры возврата Участнику долевого строительства досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № ____-В участия в долевом стр-ве от ____ г. за жилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

4.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____, открытого в банке _____, к/с _____, БИК _____. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет.

4.6. Цена Договора в ходе строительства Дома изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного в п. 4.7. Договора.

4.7. При расхождении Фактической Продаваемой площади Квартиры (определяется по результатам проведения кадастровых работ как сумма площадей всех помещений Квартиры, встроенных шкафов, а также балконов с учетом понижающих коэффициентов (для балконов – 0,3) с Продаваемой площадью Квартиры (указана в п. 1.1.2 настоящего договора), Стороны производят перерасчет Цены Договора в следующем порядке: Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между Фактической Продаваемой площадью Квартиры и Продаваемой площадью Квартиры, помноженная на _____ (_____) рублей ____ копеек.

При этом, если Фактическая Продаваемая площадь Квартиры окажется меньше Продаваемой площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств. Излишне уплаченные средства возвращаются Застройщиком Дольщику на основании письменного заявления последнего в течение 30 (Тридцати) банковских дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если Фактическая Продаваемая площадь Квартиры окажется больше Продаваемой площади Квартиры, Дольщик обязуется осуществить доплату Застройщику денежных средств, в течение 30 (Тридцати) банковских дней со дня, когда Дольщику стало известно о превышении Фактической Продаваемой площади Квартиры над Продаваемой площадью Квартиры.

Просрочка внесения указанного платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

Для подсчета приведенной (продаваемой) площади Квартиры по результатам проведения кадастровых работ площадь балконов с коэффициентом округляется до десятых после запятой.

4.8. Если законодательством прямо не установлены иные условия и последствия, то в случае расторжения

Договора:

4.8.1. по инициативе Застройщика, в связи с нарушением Дольщиком принятых на себя обязательств по Договору, денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик, по поручению Дольщика, перечисляет на рублевый счет Дольщика по вкладу, работающему в режиме «до востребования» (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Дольщиком письменно). Такое поручение должно быть предоставлено Дольщиком Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора. В случае непредоставления Дольщиком Застройщику необходимых реквизитов банковского счета, последний имеет право осуществить возврат Дольщику Цены Договора путем внесения полученных денежных средств на депозит нотариуса;

4.8.2. По вине Застройщика, денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату цены договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, с учетом начисленных неустоек, предусмотренных законодательством, Застройщик, по поручению Дольщика, перечисляет на рублевый счет Дольщика по вкладу, работающему в режиме «до востребования» (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Дольщиком письменно);

4.8.3. Денежные средства перечисляются (возвращаются) Застройщиком в течение:

- 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора – по основаниям, указанным в пункте 7.4 настоящего Договора;

- 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора – по основаниям, указанным в пунктах 7.3, 7.5 настоящего Договора.

4.9. В случае неуплаты Цены Договора в полном объеме одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Помещение Дольщик обязан передать Помещение в залог Застройщику в соответствии с Федеральным Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.10. Цена договора включает в себя следующие затраты Застройщика: затраты на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства; затраты на благоустройство прилегающей к дому территории; затраты на выполнение работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства; затраты на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства; затраты на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевому кредиту на строительство дома, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам; затраты на оплату иных расходов, в том числе расходов на маркетинг (рекламу и иные формы продвижения), услуги банка, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники; оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов; затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных взносов; иные затраты, указанные в действующей на момент заключения настоящего дополнительного соглашения редакции ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Построить Дом в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией, а также настоящим договором, обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 3.2 Договора.

5.1.2. Письменно сообщить Дольщику, не менее чем за месяц до срока передачи Помещения, о завершении строительства дома и готовности Помещения к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, либо вручено лично под расписку, либо направлено иным способом, разрешенным законодательством РФ.

5.1.3. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию в течение срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, передать Дольщику Помещение по Акту приема-передачи, при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Дольщику. Передача Помещения осуществляется Застройщиком при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате в полном объеме Цены Договора, пеней и штрафов, если для таковых будут иметься основания, а также доплаты, предусмотренной п. 4.7. Договора. В случае уклонения Дольщика от приемки Помещения Застройщик имеет право осуществить передачу Помещения Дольщику в одностороннем порядке. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Дольщику (ключи от Помещения Дольщик вправе получить у Застройщика или указанного им лица) и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Дольщика в полном объеме.

Акт приема-передачи Помещения подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения и коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника помещений в Доме, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ Дольщику на праве общей долевой собственности, соответственно площади Помещения. Передача указанного имущества по акту не производится.

На основании ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в

доме. Застройщик вправе самостоятельно и по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ими.

5.1.4. В случае выявления недостатков, которые делают Помещение непригодным для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков, Помещение принимается Дольщиком под условием устранения недостатков. Устранение выявленных недостатков осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.6. Право собственности на Помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что в случае исполнения Застройщиком обязательства, возложенного на него частью 6 статьи 16 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений), Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника передает ему посредством цифровых онлайн-сервисов выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект выписку из Единого государственного реестра недвижимости путем ее направления на электронную почту Участника

В случае изменения адреса электронной почты Участник обязан письменно, заблаговременно уведомить Застройщика о данном факте.

Участник, не обеспечивший своевременную проверку сообщений, поступающих на электронную почту, а также не уведомивший или несвоевременно уведомивший Застройщика об изменении адреса электронной почты, указанных в настоящем пункте, несёт риск вызванных этим последствий и возможных убытков.

При отсутствии у Участника электронной почты или отказе предоставить ее адрес Участник после поступившего от Застройщика SMS-сообщения или телефонограммы о готовности выписки из Единого государственного реестра недвижимости получает ее лично в офисе продаж Застройщика.

5.1.7. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Помещении коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем, а также передать управление Домом управляющей компании по усмотрению Застройщика.

5.1.8. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.9. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с законодательством.

5.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2. настоящего Договора, но не более чем на три месяца.

5.1.11. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Одновременно с передачей Дольщику Помещения Застройщик передаёт Дольщику паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения (при наличии).

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.2.2. самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.3. самостоятельно вносить в Проект Дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и действующим нормативам. Дольщик уведомлен о таких правах Заказчика, понимает их характер и выражает своё согласие с ними путём подписания настоящего Договора.

5.2.4. Застройщик вправе построить жилой дом и получить разрешение на ввод жилого дома и/или секции жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного Договором.

5.2.5. Застройщик вправе вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Дольщику.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных в разделе 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о необходимости приема Помещения, в том числе при его досрочной передаче, произвести полную оплату Цены договора и иных предусмотренных Договором платежей, после чего приступить к принятию Помещения в течение 7 рабочих дней с момента истечения одного месяца с даты отправки Застройщиком уведомления.

В случае неявки Дольщика для приемки Помещения в установленный срок, либо необоснованного/немотивированного отказа Дольщика принять Помещение и/или иных случаях, установленных настоящим Договором, Застройщик вправе, по истечении двух месяцев с даты получения Дольщиком уведомления от Застройщика о необходимости приемки Помещения, составить односторонний акт о передаче Помещения в порядке, предусмотренном законодательством.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Дольщику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки, подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание Помещения и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику Застройщик не несет перед Дольщиком никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Дольщика, связанными с участием (неучастием) в выборе способа управления Домом.

5.3.3. В случае передачи Помещения в пользование до регистрации права собственности на него:

- не производить никаких перестроек в Помещении (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и/или оборудования и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с инспекцией энергетического надзора;

- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам/помещениям других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.4. После подписания акта приема-передачи помещения самостоятельно нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.3.4. Дольщик обязуется обеспечить дальнейшую эксплуатацию Помещения в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, предоставляемой Дольщику Застройщиком, требованиями технических и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Помещения и/или его частей.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату суммы Цены Договора.

5.4.3. Досрочно оплатить Цену Договора в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6. Качество Помещений. Гарантия качества

6.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Помещение за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, за исключением результата производства отделочных работ в Помещении и входящих в состав Помещения элементов отделки, составляет 3 года с момента передачи Помещения Дольщику по Акту приема-передачи согласно условиям настоящего договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Помещении и входящих в состав Помещения элементов отделки составляет 1 (Один) год со дня передачи Помещения участнику долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Помещения и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Дома (установка/реконструкция/перенос вентиляционных шахт/устройств/ кондиционеров в местах, не предназначенных для их установки);
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. К таким видам работ относятся: устройство проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках; снос перегородок, стен, возведение новых перегородок и стен; включение балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и балконом, расширение

проемов и т.п.). При возникновении дефектов, связанных с проведением Дольщиком и/или привлечённых им третьими лицами данных работ все конструктивные элементы (стены, перегородки), элементы отделки Объекта долевого строительства снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения, отслоение обоев со стен, опадание штукатурки, вздутие (вздыбие) ламината и т.п.) не являются гарантийным случаем;

- нарушения Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима на выполненные работы по отделке Объекта долевого строительства и помещений, входящих в него, в том числе предчистовая отделка (штукатурка, стяжка);

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства Дольщиком, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования. К таким видам работ относятся: устройство/переустройство инженерно-технологического оборудования; осуществление штробления стен и перегородок, устройство технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения, повреждение скрытой проводки) не являются гарантийным случаем;

- повреждения имущества третьими лицами (как привлечённые самим Дольщиком, так и представителями Обслуживающей организации), а также аварийные ситуации, затронувшие инженерные и коммуникационные системы дома по вине жильцов;

- естественного износа дома и его элементов (конструктивных элементов, систем инженерно-технического обеспечения, элементов отделки, изделий, прочее), снижение его эксплуатационных характеристик, связанное с истечением расчётного срока использования;

- несоблюдения Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами иных случаев, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и Законодательством Российской Федерации, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации,

6.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Дольщика.

6.5. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Объекта долевого строительства и/или его части, и/или Дома и/или его части, которые повлияли на состояние Объекта долевого строительства и/или его части.

Трещины, сколы на штукатурном слое и в местах сопряжения разнородных материалов в первые годы технической эксплуатации Дома и объекта долевого строительства являются нормальным физическим износом, дефектом не являются, в связи с чем гарантийные обязательства Застройщика на указанные в настоящем абзаце трещины и сколы не распространяются.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым

7.2. Действие настоящего Договора прекращается исполнением Сторонами в полном объеме своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: ввода Дома в эксплуатацию (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), передачи Объекта долевого строительства и произведения полного расчета между Сторонами по всем обязательствам.

Прекращение настоящего договора, согласно настоящему пункту, не влечет за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 Договора, а также обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

7.3. В случае неисполнения Дольщиком, принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по истечении 30 (Тридцати) дней с даты уведомления Дольщика о необходимости погашения им задолженности, если Дольщиком:

- при единовременном взносе всей суммы – допущена просрочка внесения платежа в течение срока более чем 2 (Два) месяца;

- при периодических платежах – допущена просрочка внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение срока более чем 2 (Два) месяца.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным условиями настоящего пункта и/или положений законодательства РФ, Дольщик обязан уплатить Застройщику сумму неустойки, штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей и возместить Застройщику убытки, возникшие до момента одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.4. В случаях, установленных действующим законодательством, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора.

7.5. Договор может быть расторгнут по требованию Дольщика в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что срок, предусмотренный пунктом 3.2. настоящего Договора будет нарушен;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

- существенного изменения размера (общей площади) объекта долевого строительства – Помещения;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение

договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Застройщиком сроков передачи Помещения Дольщику, а также иных обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков осуществления расчетов Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается размещением денежных средств Дольщика на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В силу статьи 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ, Земельный участок и строящийся Дом не будут находиться в залоге у Дольщика.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1 Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, происшедшие не по вине Застройщика и привлеченных к строительству лиц, военные действия на территории Российской Федерации, Республики Крым, Удмуртской Республики и г. Ижевска, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. Заключительные положения

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

10.2. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны письменно, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений, извещать друг друга.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Помещения и/или за причиненные Дольщику убытки при условии направления сообщения (п. 5.1.2 Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

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

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

10.6. Все споры, не урегулированные путем переговоров, либо в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в Индустриальный районный суд г. Ижевска либо Арбитражный суд Удмуртской Республики в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

10.8. Дольщик вправе передать свои права по настоящему договору третьим лицам исключительно при условии предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

10.9. При передаче в залог кредитным организациям (за исключением Банков, осуществляющих свою деятельность на основании Федерального закона от 02 декабря 1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности»), либо иным третьим лицам прав требования, возникших из настоящего Договора, а также наложении любых иных обременений (ограничений) на указанные права, Дольщик обязуется письменно уведомить Застройщика и получить от

него предварительное письменное согласие. Согласование осуществляется путем направления уведомления Дольщика с приложением копии всех документов, подтверждающих возникновение соответствующих обязательств и обременений. Застройщик вправе отказать в согласовании передачи прав в залог, наложении обременений (ограничений), в случаях: несоблюдения условий настоящего Договора, неисполнения обязательств Дольщиком, наличия обстоятельств, препятствующих строительству Объекта недвижимости или нарушающих законные интересы Застройщика.

Передача прав требований без предварительного согласования с застройщиком является нарушением условий договора и влечет ответственность, предусмотренную настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

10.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства — Помещения.

10.11. Дольщик уведомлен о следующем:

- строительство Дома осуществляется, в том числе за счет кредитных средств, предоставленных на основании кредитного договора.

Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на изменение характеристик и/или раздел вышеназванного земельного участка, образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков; на использование его в период строительства в любых целях, не запрещенных действующим законодательством; а также на передачу его в залог (ипотеку) кредитной организации в счет обеспечения исполнения обязательств Застройщика по погашению кредита, предоставленного на строительство. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счёт выполняет все перечисленные действия, вносит сведения о них в Государственный кадастр недвижимости и Реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника долевого строительства.

10.12. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Для электронной регистрации:

10.13. Настоящий Договор Стороны подписывают с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора.

Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона № 63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, 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.

10.14. Участник долевого строительства настоящим выражает свое безусловное согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, предусмотренных приложением №5 к настоящему договору — «Согласие на обработку персональных данных», которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «СЗ "ГРАНДЕКС"»

ИНН 9201507037, КПП 910201001

Юридический адрес: 295011, Республика Крым, г.

Симферополь, ул. Турецкая, д. 13А, офис 502

ОГРН 1159204014232

Р/с 40702810619060002286

Банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) Г.

МОСКВА

БИК: 044525411

Кор. счёт: 30101810145250000411

Генеральный директор
управляющей организации

С. В. Кобяков

Дольщик:

_____ / _____

Помещение:

Этаж _____
№ помещения _____
Тип помещения Квартира

№	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
1	Коридор	
3	Кухня	
4	Спальня	
6	Санузел	
7	Гардероб	
8	Балкон	
	ИТОГО	

**Технические характеристики
Объекта долевого строительства (жилого помещения - Квартиры):**

Спальня/коридор/кухня/гардероб	
пол	полусухая цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном по звукоизоляционной упругой подложке
стены	стены выполняются согласно проектной документации: * наружные стены – многослойные, в т.ч. газобетонный стеновой блок, утеплитель, комбинированный фасад (композитные панели, вентилируемый фасад); * межквартирные перегородки – из газобетонного стенового блока оштукатуренного; * межкомнатные перегородки - из газобетонного стенового блока оштукатуренного
потолок	поверхность монолитной железобетонной плиты перекрытия без отделки
розетки/выключатели	выполняется разводка сети электроснабжения с монтажом электроустановочных изделий: розеток, выключателей. Устанавливается группа учета. (в соответствии с проектом)
двери межкомнатные	межкомнатные двери не устанавливаются, заполнение дверных проемов производится собственником помещения самостоятельно
входная дверь в квартиру	металлические, с заполнением шумоизоляционным материалом
радиатор отопления	Установлены панельные радиаторы, прокладка труб отопления в конструкции стяжки
остекление	заполнение проемов осуществляется согласно проектной документации: окнами из алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом, цвет профиля конструкций с внутренней и наружной стороны – в соответствии с проектом;
водоснабжение и канализация	Выполняется прокладка стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета. Выполняется прокладка стояков канализации. Разводка сетей холодного и горячего от стояков до конечных приборов выполняется собственником. Разводка канализации от стояка до конечного прибора выполняется собственником.
Балкон	
входная дверь на балкон	двери выполняются аналогично окнам или витражам в соответствии с проектом
пол	плита монолитная железобетонная, с отделкой керамогранитом
стены внутри балкона	фасадная часть – многослойный комбинированный фасад (композитные панели, вентилируемый фасад) наружных стен
потолок	поверхность монолитной железобетонной плиты- вентилируемый фасад по подсистеме, в соответствии с проектом
остекление	отсутствует
ограждение балкона	в соответствии с проектом выполняется устройство ограждений балконов
Санузел	
потолок	поверхность монолитной железобетонной плиты перекрытия без отделки
пол	полусухая цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном по звукоизоляционной упругой подложке
стены	из газобетонного стенового блока, оштукатуренного гипсовыми смесями

розетки/выключатели	выполнен монтаж электроустановочных изделий в соответствии с проектом
унитаз	отсутствует
ванная	отсутствует
раковина	отсутствует
полотенцесушитель	установка электрических полотенцесушителей в санузлах, предусмотренная проектной документацией, производится собственником помещения самостоятельно
водоснабжение и канализация	Выполняется прокладка стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета. Выполняется прокладка стояков канализации. Разводка сетей холодного и горячего от стояков до конечных приборов выполняется собственником. Разводка канализации от стояка до конечного прибора выполняется собственником
смесители	отсутствуют
телевидение/интернет/домофон	прокладка трубы гофрированной ПВХ для интернет- и ТВ-кабеля до квартиры
размещение/установка кондиционера	Размещение кондиционеров предусмотрено только на балконах, выполняется прокладка трасс кондиционера Отвод дренажных вод предусмотрен в стояк размещенный на балконе. Покупку и монтаж оборудования осуществляет собственник.

ПЛАН __ этажа

Застройщик _____/С. В. Кобяков

Дольщик _____/_____

Графическая схема/чертеж Объекта долевого строительства

Застройщик _____/С. В. Кобяков

Дольщик _____/_____

**Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Дома, Объекта долевого строительства и отделки
Объекта долевого строительства**

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	на Работу	на Материалы
В отношении Дома и Объекта долевого строительства		
Дефекты и проблемы со стенами – повреждение наружных и внутренних стен здания, подъездов	3	3
Дефекты фасадов дома (отпадание облицовки, влажные стены и пр.)	3	3
Повреждения несущих элементов Объекта долевого строительства (например, провисание потолков в квартире)	3	3
Деформации в стеклопакетах и проблемы с металлическими дверьми	3	3
Дефекты вентиляционных шахт и оборудования	3	3
Дефекты лифтовой системы и сопутствующих сегментов оборудования	3	3
Дефекты отопительной общедомовой системы	3	3
Дефекты системы жилищно-коммунального хозяйства – это конструкции, с помощью которых в дом поступает вода, газ и электричество	3	3
Дефекты состояния крыши, межпанельных швов и кровли	3	3
В отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования, установленного в нем		
Дефекты, монтаж внутриквартирных систем тепло-водоснабжения, канализации, электроснабжения, связи	2	2
Дефекты внутриквартирного электроосвещения, электротехнического оборудования, электросчетчиков	2	2
Дефекты по устройству цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Дефекты при остеклении балконов (роллы)	2	2
Дефекты отделочных работ предчистовых/чистовых (малярные, штукатурные, плиточные, плотнические, устройство подоконников, настил линолеума, настил ламината, покраска, поклейка обоев и др.)	1	1
Дефекты фурнитуры балконных дверей, пластиковых окон, ролл (регулировка)	1	1
Дефекты, обнаруженные на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку, на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления	Сроки равны срокам, установленным в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования	

Застройщик _____ /С. В. Кобяков

Дольщик _____ / _____

Согласие на обработку персональных данных

Я, _____
Паспорт серии _____ № _____ выдан _____ года

(далее

«Дольщик»), зарегистрированный(ая) по адресу:

настоящим свободно, своей волей и в своем интересе в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие ООО «СЗ «ГРАНДЕКС» (адрес: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Турецкая, д. 13А, офис 502; ИНН 9201507037, ОГРН 1159204014232) (далее – «Застройщик»), на обработку, распространение и использование Застройщиком персональных данных в целях, связанных с заключением и исполнением настоящего договора, в том числе, на поддержание связи с Застройщиком с целью информирования и/или оповещения Дольщика о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, высылки новостей и т.п., путем осуществления прямых контактов с использованием всех средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, СМС-рассылка, голосовая рассылка, рассылка электронных писем;

Согласие предоставляется на передачу персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведении маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении моих персональных данных;

Подпись в настоящем Согласии Дольщика, либо лица, действующего от имени Дольщика, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика или лица, подписавшего настоящее Согласие от имени Дольщика, на автоматизированную и неавтоматизированную обработку следующего перечня персональных данных: фамилия, имя, отчество; паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность; гражданство; дата рождения; место рождения; место жительства (адрес регистрации); место жительства (адрес фактический); номера телефонов; номера банковских счетов и иные банковские реквизиты; личная подпись; фотография на копии документа, удостоверяющего личность; номер телефона; адрес электронной почты и иная информация относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных), а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, передачи данных третьим лицам, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения, а также осуществления любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течении срока действия настоящего Договора, со дня его подписания, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством. Обязанность предоставления персональных данных устанавливается действующим законодательством и договорами, заключаемыми Дольщиком и Застройщиком. Застройщик обязан обеспечить конфиденциальность персональных данных Дольщика и безопасность персональных данных при их обработке.

Я ознакомлен, что согласие может быть отозвано мною на основании письменного заявления в произвольной форме, направленного Застройщику заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения по почтовому адресу: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Турецкая, д. 13А, офис 502, или по электронной почте sz.grandeks@yandex.ru.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Настоящим подтверждаю, что лица, совершающие действия от моего имени, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

подпись

расшифровка

дата заполнения

Застройщик _____ /С. В. Кобяков

Дольщик _____ /_____