

**Договор №  
участия в долевом строительстве**

город Феодосия

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Сторона 1. Общество с ограниченной ответственностью «Субос»**, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Симферополю 19.11.2014 года за основным государственным регистрационным номером 1149102086891 (ИНН 9108006734, КПП 910801001, адрес места нахождения: Республика Крым, город Феодосия, Симферопольское шоссе, 11), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Емельянова Александра Ивановича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Сторона 2.** Граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, паспорт граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу постоянного места жительства: \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_.

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании **«Стороны»**,

заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

**1. Основные понятия, используемые в договоре**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (общей площадью 24 330 квадратных метров, категория земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 90:24:010104:206, расположенный по адресу: Республика Крым, город Феодосия, Симферопольское шоссе, 11, для использования в целях строительства жилого комплекса, в соответствии с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (далее – «земельный участок»)) и привлекающее денежные средства **Участника долевого строительства** в соответствии с договором, Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «закон № 214-ФЗ») для строительства на этом земельном участке объекта «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосии» на основании полученного разрешения на строительство.

**Застройщик** вправе привлекать денежные средства **Участника долевого строительства** для строительства объекта «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосия» на основании:

- разрешения на строительство: Декларация о начале выполнения строительных работ по объекту «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосия» от 15.07.2011, зарегистрирована Инспекцией государственного архитектурно - строительного контроля в Автономной Республике Крым 22.07.2011 за №КР08311019733 согласно ст.12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 N 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» и п. 14 Порядка выполнения строительных работ, утвержденного Постановлением Государственного Совета Республики Крым от 11.04.2014 г. №2040-6/14;

- договора №1 аренды земельного участка от 08 апреля 2015 года, зарегистрированного государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республике Крым 20 апреля 2015 года, за № 90-90/016-90/019/951/2015-2273/1;

- проектной декларации по объекту «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосия» от 01 апреля 2015 года, представлена в Службу финансового надзора Республики Крым. Изменения в проектную декларацию Застройщик вносит без уведомления Участника долевого строительства путем размещения информации на официальных сайтах <http://жемчужинафеодосии.рф>; **минстрой.РФ**; **Наш.дом.РФ**.

- план расположения зданий и сооружений по объекту «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосии»;

- генерального договора страхования гражданской ответственности № 35-9183/2015, заключенного между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах» (ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, КПП 770301001) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору, а также полиса (договора страхования), заключенного в отношении Участника долевого строительства (выгодаприобретателя) по договору.

Перечисленные документы, а также иная обязательная и полезная информация для Участника долевого строительства размещены на официальном сайте Застройщика.

Застройщик на момент заключения договора отвечает требованиям, указанным в законе №214-ФЗ.

**1.2. Объект строительства** - объект «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосии», строительство которого ведется на земельном участке с кадастровым номером 90:24:010104:206 включающий в себя следующие объекты недвижимости:

- многоквартирный дом, состоящий из семнадцати жилых блок - секций, со встроенными помещениями коммерческого назначения;

- гараж - стоянки боксового типа;

- и иные объекты,

что отражено на плане расположения зданий и сооружений по объекту строительства.

Проектной декларацией предусмотрен ввод объекта строительства в эксплуатацию частями – четырьмя пусковыми комплексами согласно пункту 8 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и пункту 5 Порядка принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов (утв. Постановлением Государственного Совета Республики Крым №2039-6/14 от 11.04.2014).

**1.3. Объект строительства** «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосия»

- многоквартирного дом состоящий из семнадцати жилых блок-секций со встроенным нежилым помещением коммерческого назначения

- гараж-стоянки боксового типа ;

- контрольно-пропускные пункты охраны.

**1.4. Многоквартирный дом** – многоквартирный дом , состоящий из семнадцати жилых блок-секций, со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения.

**1.5. Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, уплачивающее денежные средства Застройщику для долевого строительства многоквартирного дома и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства приобретающее право собственности на объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**1.6. Объект долевого строительства** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в блок-секцию строящегося, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, многоквартирного дома, основные характеристики которого указаны в разделе 3 договора, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 договора, при условии выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по оплате цены договора согласно раздела 4 договора. (далее также – «квартира»).

1.7. **Общая проектная площадь объекта долевого строительства** – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика, состоящая из суммы площади всех частей объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

1.8. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащее на праве общей долевой собственности имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, включая площадки, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.9. **Себестоимость пускового комплекса** – показатель фактических затрат Застройщика от осуществления своей деятельности, связанной со строительством объекта строительства, определённый после ввода пускового комплекса в эксплуатацию и передачи всех объектов недвижимости по пусковому комплексу Участникам долевого строительства по акту приема передачи объекта долевого строительства.

1.10. Настоящий договор является последующим договором участия в долевом строительстве по объекту строительства. Договор участия в долевом строительстве №ДДУ 1-5 от 22.06.2015 заключенный с первым Участником долевого строительства по объекту «Застройка жилого квартала по ул. Симферопольское шоссе, 11 в г. Феодосии» зарегистрирован государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 20.11.2015 за №90-90/016/-90/019/951/2015-4/41/1.

## 2. Предмет договора

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства, соответствующий условиям договора и требованиям закона № 214-ФЗ а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. На момент заключения договора объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, в споре и под арестом не состоит.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и считается заключенным с момента такой регистрации в государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

### 3. Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства

#### 3.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

адрес: Российская Федерация, Республика Крым, город Феодосия, Симферопольское шоссе, 11

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид строительства	Новое строительство
Назначение	Многоэтажная жилая застройка
Этажность	9-10 + тех.подполье
Общая площадь блок-секций, м2	
Материал наружных стен :	
- не несущих стен	Газобетонные блоки
- несущих стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Сейсмичность площадки строительства 8 баллов

#### 3.2. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое помещение
Блок-секция №	
Этаж №	
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Количество комнат	

Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома отражено в Приложении №1 к договору.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схеме) расположение по отношению друг к другу частей квартиры с указанием общей проектной площади объекта долевого строительства, количества и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии приводится в Приложении №2 к договору.

3.3. Строительная готовность и инженерное обеспечение объекта долевого строительства указаны в Приложении №3 к договору.

3.4. Адрес многоквартирного дома и номер квартиры являются строительными и будут изменены на основании решения Администрации города Феодосии Республики Крым о присвоении (изменении) многоквартирному дому адреса, с использованием федеральной информационной адресной системы.

3.5. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождения менее пяти процентов между общей проектной площадью объекта долевого строительства, указанной в договоре и общей площадью квартиры, указанной в техническом плане, как в большую, так и в меньшую сторону существенными изменениями объекта долевого строительства.

В проектной документации Застройщика общая площадь объекта долевого строительства определена без учета внутренней отделки, а при составлении технического плана кадастровым инженером общая площадь квартиры определяется с учетом внутренней отделки.

3.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для целей государственного кадастрового учета площадь лоджии не входит в площадь жилого помещения (квартиры).

#### 4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты.

4.1. Стороны определили цену договора, подлежащую уплате Участником долевого строительства, в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, НДС не облагается.

Цена договора включает в себя денежные средства на возмещение Застройщику затрат на строительство квартир и общего имущества в многоквартирном доме в размере 90% от цены договора (НДС не облагается) и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере 10% от цены договора (НДС не облагается).

4.2. Стороны согласились, что разница между ценой договора и себестоимостью объекта долевого строительства остается в распоряжении Застройщика и засчитывается сторонами в счет оплаты услуг Застройщика.

4.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства на счет Застройщика, указанная в договоре единовременно в течение 15 (Пятнадцати) дней после государственной регистрации договора.

4.4. Участник долевого строительства вправе осуществить оплату иным незапрещенным законодательством Российской Федерации способом.

4.5. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает за себя государственную пошлину за государственную регистрацию договора, соглашений и дополнений к нему, за государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в размере и в порядке, предусмотренном Налоговым кодексом РФ, а также услуги банка по совершению операций с денежными средствами.

4.6. В случае если общая проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в договоре окажется меньшей или большей от общей площади квартиры, указанной в техническом плане, в пределах величины, указанной в п.3.5. договора пересчет цены договора доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

4.7. Цена договора является фиксированной и не может быть изменена после его заключения.

4.8. Все расчеты по договору производятся Участником долевого строительства в рублях.

4.9. Моментом исполнения обязательства по оплате Участником долевого строительства цены договора (*части цены договора*) при безналичной форме расчетов будет считаться дата зачисления поступивших на счет Застройщика денежных средств.

4.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.11. Просрочка внесения единовременного платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п.9.4. договора.

В случае, если в соответствии с договором цена договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 10.4. договора.

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

4.13. По соглашению сторон обязательства по оплате Участником долевого строительства цены договора могут прекратиться полностью или частично зачетом встречного однородного требования, путем передачи ценных бумаг, уступкой требования, переводом долга и иными способами.

## **5. Срок и порядок передачи застройщиком объекта долевого строительства**

5.1. Планируемый **срок ввода в эксплуатацию** многоквартирного дома –  
Застройщик вправе завершить строительство многоквартирного дома ранее указанного срока.

5.2. Застройщик обязуется по акту приема-передачи объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства принять объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, но не позднее -

5.3. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный сообщением срок.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

5.7. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства обязуется заявить о несоответствиях объекта долевого строительства требованиям договора, которые могут быть выявлены и установлены при осмотре объекта долевого строительства.

5.8. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта долевого строительства.

5.9. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.10. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на квартиру в течение 30 (Тридцати) дней с момента, подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, согласно п.5.7. договора.

5.12. С момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, Участник долевого строительства:

- несет бремя содержания объекта долевого строительства, а также общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства;

- обязан поддерживать объект долевого строительства в надлежащем состоянии, с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ;

- обязан не допускать бесхозяйственного обращения с объектом долевого строительства, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования квартирой, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обязан нести расходы по содержанию квартиры, а также участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, расходы по оплате за коммунальные услуги, расходы по охране многоквартирного дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией квартиры и обеспечением функционирования объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

В случае если Застройщик понес указанные расходы (их часть), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы (их часть) соразмерно общей площади квартиры, указанной в техническом плане, в течение 10 (Десяти) дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.13. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

5.14. Участник долевого строительства обязуется до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства:

- не проводить в квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: изменение конфигураций квартиры, установку замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и иного оборудования и т.д.);

- не проводить в многоквартирном доме и в квартире любые работы, которые затрагивают фасад многоквартирного дома и его элементы (установка снаружи многоквартирного дома любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада многоквартирного дома), без письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство должны проводиться с соблюдением требований законодательства РФ по согласованию с Администрацией города Феодосии Республики Крым. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, в том числе, за последствия указанных действий.

В случае нарушения Участником долевого строительства указанных обязательств Участник долевого строительства гарантирует оплату Застройщику стоимость восстановительных работ в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования. Согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## **6. Гарантийный срок на объект долевого строительства.**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических

регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия, связанных со строительством многоквартирного дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества объекта долевого строительства является разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.2. При передачи объекта долевого строительства Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в законе № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В случае возникновения указанной ситуации Участник долевого строительства не вправе рассчитывать на соразмерное уменьшение цены договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключение технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается равным 5 (Пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается равным 3 (Трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в многоквартирном доме.

6.6. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию объекта долевого строительства будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока.

6.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предоставленной участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

## **7. Обеспечение исполнения застройщиком обязательств по договору**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства, как и у иных Участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимся в залоге

предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

7.2. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи объекта долевого строительства такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства по договору, не считаются находящимися в залоге.

7.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности. Выгодоприобретателями по вышеуказанному договору страхования гражданской ответственности являются Участники долевого строительства.

## **8. Уступка прав требований по договору**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по 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 и законом №214-ФЗ.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о переходе права требования на нового Участника долевого строительства в течение 5 (Пяти) дней с момента такого перехода.

8.4. Соглашение об уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и считается заключенным с момента такой регистрации в государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с договором и действующим законодательством Российской Федерации, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия, пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, незаконные действия (бездействия) государственных органов и органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта и иные не зависящие от воли сторон обстоятельства).

9.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы продлевает срок исполнения обязательств предусмотренных договором на период по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий, при условии, что приняты меры уведомления об этом другой стороны, в течение 10 (Десяти) дней, и если исполнение остается возможным после того, как обстоятельства непреодолимой силы отпали.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться документально.

Застройщику предоставляется право уведомления Участника долевого строительства о наступлении обстоятельств непреодолимой силы путем размещения соответствующей информации на своем официальном сайте.

9.3. Если в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств, предусмотренных договором, продлевается более чем на \_\_\_\_\_ календарных дней, любая из сторон вправе отказаться от договора, при этом другая сторона не будет отвечать за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств.

9.4. Стороны исходят из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство многоквартирного дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред Застройщику и иным заинтересованным в окончании строительства многоквартирного дома Участникам долевого строительства.

9.5. Стороны вправе требовать возмещения причиненных убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной стороны по договору. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой.

Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается равным нулю, ввиду особенностей договора и цели сторон, заключивших договор, а именно участие в долевом строительстве многоквартирного дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства для удовлетворения Участником долевого строительства бытовых и иных нужд, связанных с его проживанием и не связанных с предпринимательской или инвестиционной деятельностью.

## **10. Основания изменения и расторжения договора**

10.1. По соглашению сторон возможно изменение и расторжение договора.

10.2. В случае расторжения договора по соглашению сторон Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в срок и в порядке указанном в таком соглашении.

Договор считается расторгнутым со дня государственной регистрации такого соглашения.

10.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных законом № 214-ФЗ.

Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.4. В случае, наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренного п.4.11. договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в договоре почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и в других случаях, предусмотренных законом №214-ФЗ.

10.5. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.5., п.10.6. договора и законом № 214-ФЗ Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в срок и в порядке, предусмотренном законом №214-ФЗ.

10.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне

уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## 11. Заключительные положения

11.1 Во всем остальном, что не предусмотрено договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2 До заключения договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную и достоверную информацию.

11.3 Каждая из сторон договора обязуется соблюдать конфиденциальный статус любой коммерческой, финансовой или технической документации или информации, которая может быть предоставлена ей любой другой стороной в соответствии с договором и обязуется не раскрывать и не использовать такую информацию в целях, не связанных с исполнением стороной своих обязательств по договору. Каждая из сторон обязуется обеспечить неразглашение и соблюдение конфиденциального характера всей такой документации и информации каждым из своих должностных лиц, работников и представителей.

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

11.5 Если любая часть договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, стороны переговорами путем обязуются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в договоре. В любом случае договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации

11.6 Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия договора.

11.7 Все споры и разногласия между сторонами относительно договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 7 (Семь) рабочих дней.

11.8 В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

11.9 Стороны пришли к соглашению, что все уведомления, требования, извещения и претензии, а также иная официальная переписка считаются направленными надлежащим образом, если они направлены на адрес электронной почты, указанной в договоре, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и договором.

11.10 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, организационно-правовой формы, наименования, паспортных данных, имени стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить друг друга. Действия, совершенные по старым адресам, реквизитам и т.д. до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.11 Все приложения, изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме, являются неотъемлемой частью договора и подлежат государственной регистрации в государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

11.12 Договор составлен на \_\_\_ листах, включая Приложения, в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: ООО «Субос»**

почтовый адрес: 298105, Республика Крым, г. Феодосия, Симферопольское шоссе, д.11  
ОГРН 1149102086891 ИНН 9108006734 КПП 910801001

Р/сч 40702810001630000071 в АО «ГЕНБАНК»

Кор/сч 30101810835100000123, в Отделении по Республике Крым Центрального Банка  
Российской Федерации, БИК 043510123,

Р/сч 40702810505280003296 в АО «Акционерный Банк «РОССИЯ»

Кор/сч 30101810835100000107 в Симферопольском филиале АБ «РОССИЯ», БИК 043510107,

Р/сч 40702810438000061469 в ПАО «Сбербанк России» в г. Москва

Кор/сч 30101810400000000225 в ГУ ЦБРФ по ЦФО г. Москва, БИК 044525225

тел: .: 7-(978)-058-17-70; e-mail: subos-feo@mail.ru

Директор: \_\_\_\_\_ /А. И. Емельянов/  
М.П.

**Участники долевого строительства:**

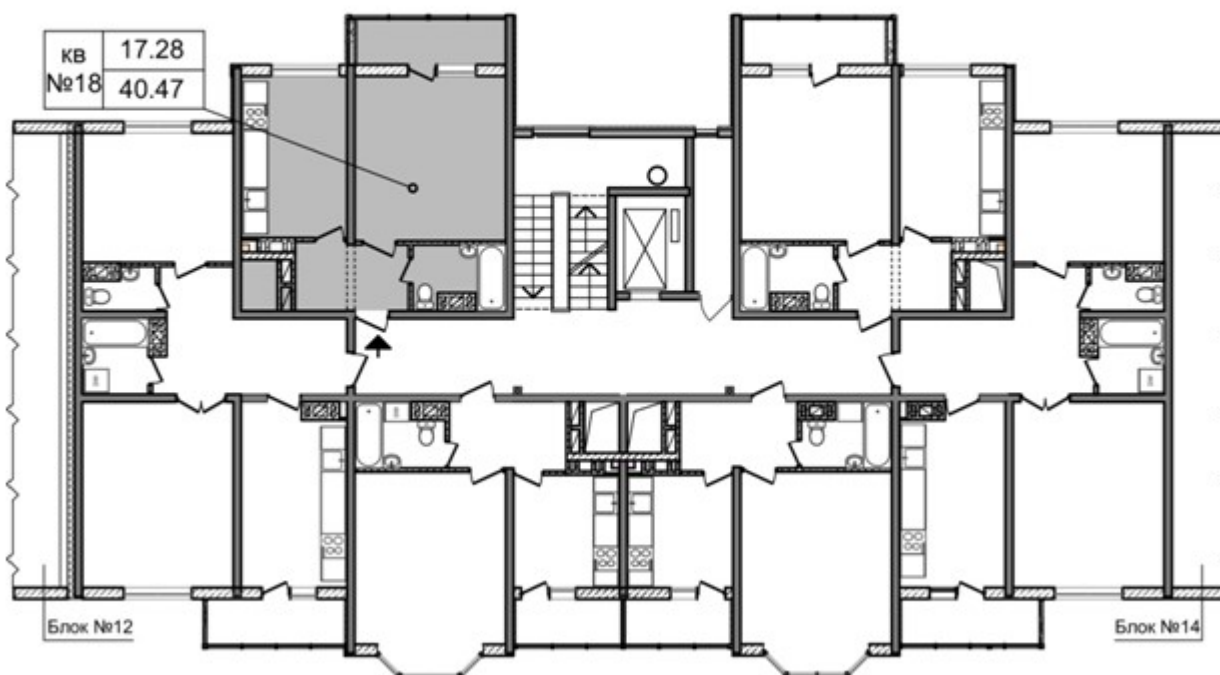
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору № - участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

Местоположение объекта долевого строительства  
квартира № 18 в блок-секции № 13 многоквартирного жилого дома,  
расположенная по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, Симферопольское шоссе, 11

### Этаж 4 1-комнатная квартира №18



Застройщик  
ООО «Субос»

Участники долевого строительства

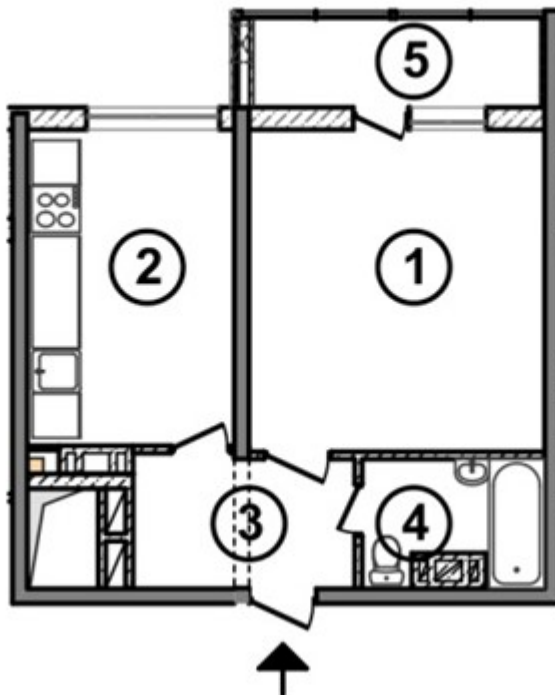
Директор \_\_\_\_\_ / А. И. Емельянов / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору № - участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

План объекта долевого строительства  
квартира №18, на этаже №4, в блок-секции №13 многоквартирного жилого дома,  
расположенная по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, Симферопольское шоссе, 11

### Описание плана объекта долевого строительства



Общая площадь квартиры по проекту – 40.47 кв. м

Общая площадь квартиры по проекту (без учета балконов и лоджий) – 38.14 кв.м.

Жилая площадь квартиры - 17.28 кв.м.

Нежилая площадь по проекту – 20.86 кв.м.

### Экспликация помещений квартиры №18 в блок – секции №13

№ по плану	Назначение площадей помещения	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Нежилая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь лоджий и балконов, м <sup>2</sup>
1	Жилая комната	17.28		
2	Кухня		11.87	
3	Прихожая		5.26	
4	Санузел совмещенный		3.73	
5	Лоджия остекленная			2.33
<b>Итого</b>		<b>17.28</b>	<b>20.86</b>	<b>2.33</b>

Застройщик  
ООО «Субос»

Участники долевого строительства

Директор \_\_\_\_\_ / А. И. Емельянов / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору № - участия в долевом строительстве  
от «\_\_» марта 2018 года

#### Строительная готовность и инженерное обеспечение объекта долевого строительства

1. В объем выполняемых работ по квартире входят следующие работы:

1.1. Установка входной металлической двери.

1.2. Установка оконных блоков, балконных дверных блоков со стеклопакетами без монтажа подоконных досок.

1.3. Улучшенная стартовая штукатурка стен и потолков.

1.4. Цементная стяжка пола.

1.5. Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов-радиаторов.

1.6. Монтаж прибора учета электроэнергии, разводка электрических проводов по квартире без монтажа установочных коробок, электрических приборов и арматуры.

1.7. Разводка проводов слаботочных систем выполняется до ответвительной коробки на входе в квартиру.

1.8. Монтаж канализационных стояков без отводов.

1.9. Монтаж приборов учета, стояков горячего и холодного водоснабжения без установки сантехнического оборудования.

1.10. Монтаж прибора учета, стояков газоснабжения.

2. В квартире не выполняется: финишная отделка стен и потолков, окраска или покрытие стен и потолков, покрытие полов. Не устанавливаются внутренние дверные блоки. Не устанавливаются сантехническое оборудование и арматура. Не устанавливаются газовые и электрические плиты.

**Застройщик**  
**ООО «Субос»**

**Участник долевого строительства**

Директор \_\_\_\_\_ / А. И. Емельянов / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /