

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [REDACTED]**

Город Саки, Республика Крым  
Город Москва

[REDACTED] 202[REDACTED] года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АСПЕКТА» (ООО «СЗ «АСПЕКТА»),  
именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Огаркова Анатолия  
Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Гражданин Российской Федерации [REDACTED], [REDACTED]**  
года рождения, место рождения: [REDACTED], пол – [REDACTED], паспорт гражданина РФ [REDACTED]  
[REDACTED], выдан [REDACTED] года, код подразделения [REDACTED]-[REDACTED],  
СНИЛС [REDACTED], ИНН [REDACTED] семейное положение [REDACTED]-[REDACTED],  
зарегистрирован по адресу: [REDACTED], именуем [REDACTED] в дальнейшем  
«Участник долевого строительства/Участник», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,  
заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту –  
«Договор») о нижеследующем:

## **1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

### **1.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:**

1.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

1.1.2. Федеральный закон 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» (далее – «Закон 214-ФЗ»/ «ФЗ-214»).

1.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.1.4. Соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 31.05.2023 № 425, заключенное Застройщиком с Советом министров Республики Крым и Администрацией г. Саки Республики Крым.

1.1.5. Разрешение на строительство от 25.06.2025 № 91-RU93307000-8058-2025, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

1.1.6. Договор аренды земельного участка от 13.09.2024 № 1059, заключенный с Администрацией г. Саки Республики Крым. Дата регистрации аренды в ЕГРН 19.09.2024, номер регистрации 90:21:010116:2223-91/017/2024-2:

Земельный участок 52;

Срок аренды земельного участка – 30.05.2034;

Кадастровый номер земельного участка: 90:21:010116:2223;

Категория земель: «земли населенных пунктов»;

Виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание, туристическое обслуживание, общественное питание, коммунальное обслуживание, спорт, магазины;

Площадь земельного участка 36 276 м<sup>2</sup>.

1.1.7. Проектная декларация Застройщика размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией. Участник долевого строительства получил от Застройщика полную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, а также о месторасположении Здания, указанного в п. 2.1.1. Договора, с учётом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Здании. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Здание может быть изменено по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Здания может

быть увеличена или уменьшена, а его инженерные коммуникации изменены. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, будут публиковаться Застройщиком в проектной декларации в сети «Интернет» и на сайте Застройщика.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 2.1.1 Договора (далее – «Здание») и оказать связанные с этим услуги Застройщика, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания (далее – «Разрешение на ввод в эксплуатацию») передать Участнику Объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 2.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, принять данный Объект по Акту приема-передачи и подписать Акт оказания услуг Застройщика.

Услуги Застройщика считаются оказанными надлежащим образом и в полном объеме в момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.1.1. Объект недвижимости – «Туристический апарт - комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:21:010116:2223, 1-я очередь, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Саки, город Саки, улица Морская», состоящий из корпусов С1, С2, С3, корпуса коммерческого назначения и подземного паркинга (далее - «Здание»), строительство которого Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство, и имеющий следующие характеристики:

- общая площадь 101 994,74 кв. м;
- материал наружных стен и каркаса объекта: каркасно-монолитная конструкция с заполнением газобетонными блоками;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- сейсмостойкость: класс сейсмостойкости 7 баллов.

2.1.1.1. Указанный в пункте 2.1.1. Договора адрес является строительным адресом Здания. После завершения строительства Здания ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Объекта, указанный в пункте 2.2. Договора, может быть изменен. Участник подтверждает, что данное изменение адреса и номера Объекта не будет являться нарушением условий о качестве Объекта.

2.1.2. Строительство Здания осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 90:21:010116:2223, площадью 36 276 кв.м., расположенным по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Саки, город Саки, улица Морская, земельный участок 52 (далее – «Земельный участок»).

2.1.3. Здание строится с привлечением личных и заемных денежных средств Участников долевого строительства, а также с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк России», право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, находится в залоге (ипотеке) ПАО «Сбербанк России».

Привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона 214-ФЗ.

2.2. Настоящим Стороны согласовали, что Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект», «Объект долевого строительства»):

Условный номер	Условный номер корпуса	Условный этаж	Общая проектная площадь Объекта, кв.м.	Назначение Объекта/ дополнительные характеристики

Объект. Условный номер	Объект. корпус	Объект. Этаж	Объект. Площадь	нежилое помещение/апартаменты
------------------------------	-------------------	--------------	--------------------	-------------------------------

2.2.1. Поэтажный план с указанием на нем места расположения Объекта, схема Объекта, а также общая проектная площадь, проектная площадь частей помещения и перечень работ, выполняемых на Объекте, указаны в Приложении №1 к Договору - «Основные характеристики Объекта по проектной документации» (далее - «Основные характеристики»). Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без внутренней отделки (в т.ч. без устройства полов, шумоизоляции/звукоизоляции, гидроизоляции, отделки стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования) и без инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц). Устройство полов, нормативной шумоизоляции/ звукоизоляции и гидроизоляции в Объекте производится Участником самостоятельно после передачи Объекта Участнику.

2.2.2. Характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в пункте 2.2. Договора Таблице и Приложении №1 к Договору, являются проектными. Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «Проектная площадь Объекта»), определена на основании проектной документации.

Фактическая площадь (далее – «Фактическая площадь Объекта») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

Проектная площадь Объекта и Фактическая площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 3.11. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п.3.12. и п.3.13. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона 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»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади Объекта и Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади Объекта.

2.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект после передачи Участнику долевого строительства Объекта подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.4. Право на оформление в собственность Объекта возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения им своих обязательств по Договору, в том числе оплате полной Цены Договора согласно п. 3.6. Договора и доплате в случае применения п. 3.12. Договора, подписании Акта приема-передачи Объекта и Акта оказания услуг Застройщика.

2.5. Планируемый срок окончания строительства Здания и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию: до «01» августа 2029 года. Здание может быть введено в эксплуатацию досрочно.

2.6. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства – в течение 8 (восьми) месяцев с момента получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, но не позднее «31» марта 2030 года.

2.7. Стороны соглашаются, что допускается продление сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае наступления обстоятельств, указанных в разделе 9 Договора «Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)», носящих длительный, продолжающийся характер, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

2.8. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

2.9. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора, права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, за исключением обременения, указанного в п. 6.4. Договора.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта составляет [ ] ( ) рублей [ ] копеек. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания Договора полная стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора.

3.2. Проектная площадь Объекта, установленная в п. 2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, составляет [ ] кв. м.

3.3. Цена Договора рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п.3.1 Договора, помноженной на Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.2. Договора, и составляет [ ] ( ) рублей [ ] копеек.

Цена Договора состоит из:

3.3.1. Подлежащей уплате Участником долевого строительства суммы денежных средств, направленных на финансирование и возмещение затрат Застройщика на создание (строительство) Объекта долевого строительства, в размере [ ] ( ) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

3.3.2. Подлежащей уплате Участником долевого строительства суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере [ ] ( ) рублей [ ] копеек, включая НДС 20% - [ ] рублей [ ] копеек.

3.4. Цена Договора, указанная в п.3.3. Договора, подлежит оплате Участником в порядке, установленном п. 3.5. Договора, 2-мя (двумя) отдельными платежами в соответствии с п. 3.3.1. и 3.3.2 Договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести вышеуказанные денежные средства в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке - ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ-214 и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и Уполномоченным банком (эскроу-агентом), с учетом следующего:

**Уполномоченный банк/ эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование «ПАО «Сбербанк»);

Адрес (место нахождения): 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Наименование операционного подразделения ПАО «Сбербанк»: дополнительный офис № 9038/01764.

Адрес (место нахождения) операционного подразделения: почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, дом 16.

Адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru.

Тел.: 8 (800) 555-55-50; 900 – для звонка с мобильных телефонов.

**Реквизиты:**

Банк получателя: ПАО «Сбербанк».

Адрес (место нахождения): 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, 6.

Реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 773643001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 00032537, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

- Депонент (участник долевого строительства): \_\_\_\_\_;
- Бенефициар (застройщик): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АСПЕКТА» (ООО «СЗ «АСПЕКТА»).

- Депонируемая сумма 1 на создание (строительство) Объекта: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, с указанием назначения платежа:

**«Оплата по Договору участия в долевом строительстве от № на создание (строительство) Объекта долевого строительства, НДС не облагается».**

- Депонируемая сумма 2 за услуги Застройщика: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, с указанием назначения платежа:

**«Оплата по Договору участия в долевом строительстве от № за услуги Застройщика, включая НДС 20%».**

Денежные средства на Счет эскроу вносятся Депонентом двумя платежами в соответствии с п.3.4. Договора и настоящим пунктом. Депонент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете эскроу. Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачиваются Депонентом.

3.6. Оплата полной Цены Договора в порядке, установленном п. 3.4., 3.5. Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.7. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

Дата платежа, указанного в п.3.6. Договора, не должна быть позднее планируемой даты ввода в эксплуатацию Здания, в котором расположен Объект долевого строительства, указанной в Проектной декларации.

3.8. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Здания и входящего в его состав Объекта, отнесенные ФЗ-214 к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь:

- возмещение затрат на поиск и приобретение, в том числе оформление права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Здания, арендная плата за земельные участки, землеустроительные работы, формирование земельных участков, кадастровые работы, изменение целевого назначения и видов разрешенного использования земельных участков, подготовка документации по территориальному планированию и градостроительному зонированию;
- подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек), объектов озеленения и благоустройства территории, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;
- проведение предпроектных работ;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Здания, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции как в границах, так и за границами Земельных участков сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

- строительство, реконструкция как в границах, так и за границами Земельных участков сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- передача инженерных коммуникаций и сооружений Здания обслуживающей организации;
- возмещение затрат на передачу инженерных сетей и оборудования на основании договоров о технологическом присоединении, технических условий ресурсоснабжающим организациям, муниципальным образованиям, государственным (муниципальным) органам;
- проведение работ согласно техническим условиям и передачу их результата в соответствии с изложенными в них указаниями;
- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- создание необходимых элементов озеленения и благоустройства;
- оплата услуг авторского и технического надзора, строительного контроля, услуг по выполнению функций технического заказчика, работ и услуг управляющих организаций;
- охрану и консьерж-сервис Здания до момента передачи Объекта по Акту приема-передачи;
- страхование Здания, предусмотренное ст. 742 ГК РФ;
- размещение рекламно-информационных материалов о Здании на различных рекламоносителях (СМИ, информационно-телекоммуникационные сети и прочее);
- платежи и затраты, социальные обязательства, предусмотренные Соглашением о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 31.05.2023 № 425, заключенным Застройщиком с Советом министров Республики Крым и Администрацией г. Саки Республики Крым;
- уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, проектному финансированию, договорам займа с физическими и/или юридическими лицами, иные платежи, связанные с использованием кредитных средств на строительство (создание) Здания, в том числе хеджирование финансовых рисков кредитования;
- оплата любых услуг Уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами;
- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов и платежей, уплачиваемых в порядке и на условиях, которые определяются законодательством РФ, в том числе штрафов, пеней и иных санкций;
- оплата расходов, связанных с содержанием нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в Здании, для строительства которых привлекались средства Участника долевого строительства, со дня получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, до момента передачи управляющей организации;
- оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета Здания, для строительства которых привлекались денежные средства Участника долевого строительства;
- оплата расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе плата за коммунальные услуги и услуги обслуживающей организации, со дня получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, до момента передачи Объекта Участнику;
- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, маркетинг, в т.ч. связанных с рекламным продвижением: изготовление буклетов, рендеров, роликов, разработка и регистрация логотипов, товарных знаков, разработка,

размещение и обслуживание сайта, приобретение и использование программного обеспечения, необходимого для всех видов деятельности Застройщика;

- возмещение расходов Застройщика, оплата услуг Застройщика и его вознаграждение;
- иные затраты, связанные со строительством, вводом в эксплуатацию, содержанием и передачей Здания управляющим организациям.

3.9. В Цену Объекта не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект (п.п. 6.11.1. и 6.11.2. Договора).

3.10. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 3.11. настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.11. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Фактической площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта более, чем на 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра). В случае отклонения Фактической площади Объекта к Проектной площади Объекта до 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра) включительно, в сторону увеличения, либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3.12. В случае, если после ввода Здания в эксплуатацию Фактическая площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта более, чем на 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра), то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта на разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 7 (семи) рабочих дней с момента надлежащего уведомления его Застройщиком (Уведомление о доплате денежных средств Участнику).

3.13. В случае, если после ввода Здания в эксплуатацию Фактическая площадь Объекта будет меньше Проектной площади Объекта более, чем на 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра), то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта на разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, при этом Участнику долевого строительства возвращается возникшая разница в соответствии с Уведомлением о возврате денежных средств Застройщиком в течение 7 (семи) рабочих дней после предоставления Застройщику Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, достаточных для осуществления платежа.

3.14. В случае, если по данным лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, площадь каких-либо частей Объекта (при наличии) в составе Фактической площади Объекта будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным частям Объекта, такой коэффициент не применяется, а площадь части Объекта будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному).

3.15. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.16. Стороны однозначно понимают и соглашаются с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате 100% (Сто процентов) Цены Договора, в т.ч. осуществлению доплаты согласно п. 3.12. Договора. При неисполнении Участником долевого строительства соответствующей обязанности, Застройщик вправе без дополнительных уведомлений Участника долевого строительства перенести срок передачи Объекта пропорционально периоду просрочки, допущенной Участником долевого строительства.

3.17. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления Уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания

Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет Участника, указанный в разделе 13 Договора «Адреса, реквизиты и подписи сторон». При осуществлении возврата Участнику долевого строительства денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника долевого строительства, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств. Копию договора об открытии счета эскроу Участник обязан передать Застройщику.

3.18. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику, остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Совершить все необходимые со стороны Застройщика действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе в соответствии с Действующим законодательством.

4.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счёт собственных и/или привлечённых средств, в том числе за счёт средств Участника долевого строительства, построить (создать) Здание, включающее в себя Объект, в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

Ввод Здания в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод Здания в эксплуатацию. В случае если передача Объекта не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.3. Не позднее срока, указанного в п.2.6 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по Акту приему-передачи Объекта одновременно с Актом оказания услуг Застройщика Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о планируемой дате передачи Объекта в 10

(Десяти) дневный срок до планируемой даты. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта.

Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта до момента оформления Акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

4.1.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора обеспечить подачу в уполномоченный орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), необходимых документов для государственной регистрации Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 4.3.1. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока подачи на регистрацию Договора документов (п.4.3.1. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.2.2. Договора, с любыми третьими лицами.

4.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на строительство Здания, включающего Объект, на возмещение затрат, понесенных в ходе строительства (создания) Здания (в т.ч на основании п. 3.8. Договора).

4.1.6. После передачи Объекта Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Объекта (передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта) и Акта оказанных услуг Застройщика и подтверждения оплаты государственной пошлины Участником согласно п. 4.3.10. Договора, направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект в электронной форме; после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости. В случае направления Застройщиком в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на основании одностороннего акта о передаче Объекта, составленного Застройщиком, Застройщик имеет право самостоятельно оплатить государственную пошлину за регистрацию прав (п.п. 6.11.2.), а Участник обязан возместить указанные понесенные Застройщиком расходы в порядке, установленном п.4.3.11. Договора.

4.1.7. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня предоставления Застройщику Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, достаточных для осуществления платежа, произвести возврат денежных средств в соответствии с п.3.13. Договора.

## **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Привлекать для строительства Здания третьих лиц.

4.2.2. По своему усмотрению и без согласования с Участником долевого строительства внести в проект Здания, в т.ч. в Объект, архитектурные, структурные, планировочные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, Договоре, на эквивалентные по качеству, при условии, что указанные изменения не повлекут за собой нарушения срока передачи Объекта Участнику и по завершении строительства Здания в целом, и Объекта в частности, будут отвечать требованиям Действующего законодательства и проектной документации.

В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Здании, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником долевого строительства, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в местах общего пользования не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанности по вводу Здания в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. Не осуществлять передачу Объекта Участнику долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства всех договорных обязательств в полном объеме, в том числе, если Участник долевого строительства не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не оплатил Цену Договора, и/или не произвел окончательные расчеты в соответствии с п. 3.12. Договора, и/или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором. Приостановка передачи Объекта в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по передаче Объекта.

4.2.5. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

4.2.6. В случае расторжения Договора совершать, с даты его расторжения, действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект любым физическим или юридическим лицам.

4.2.7. Требовать от Участника долевого строительства оплаты Цены Договора, неустоек (пеней), государственных пошлин и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.8. Осуществлять иные права Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Обеспечить подачу в орган осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его подписания. Участник в полном объеме оплачивает соответствующую государственную пошлину согласно п.п. 6.11.1. Договора до момента подачи Договора на государственную регистрацию с предоставлением Застройщику подтверждающего оплату документа.

Настоящий Договор Стороны подписывают с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока подачи на регистрацию Договора документов, указанных в настоящем пункте, обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.2.2. Договора, с любыми третьими лицами.

4.3.2. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора,

4.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект и Уведомления о доплате денежных средств Участником до момента приемки Объекта произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта (по результатам обмеров органов кадастрового учета), в соответствии с п.3.12. Договора.

4.3.4. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Здания и готовности передать Объект, принять от Застройщика Объект по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика. В случае направления Застройщиком сообщения о завершении строительства Здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче по почте заказным письмом с описью

вложения и уведомлением о вручении, дата получения Участником данного сообщения определяется в соответствии с п.12.9. Договора. Одновременно с Актом приема-передачи подписать Акт оказания услуг Застройщика, составленный по форме Застройщика.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту в части имеющихся недостатков, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают протокол замечаний. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, и/или замечаний к Объекту в части недостатков, которые не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, не является основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи и Акта оказанных услуг Застройщика.

Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. Срок устранения Застройщиком замечаний не должен превышать 45 (Сорок пять) рабочих дней, начиная с даты согласования Застройщиком требований Участника, указанных в протоколе замечаний. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Акта приема-передачи и Акта оказанных услуг Застройщика, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче (в соответствии с п. 12.9. Договора), составляет односторонний Акт приема-передачи Объекта и односторонний Акт оказанных услуг Застройщика с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Объект Участнику и факт оказания услуг Застройщика считается исполненным надлежащим образом с даты составления Застройщиком таких Актов. С даты составления Застройщиком одностороннего Акт приема-передачи Объекта и одностороннего Акта оказанных услуг Застройщика ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи и Акта оказанных услуг Застройщика при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае, если после составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта и одностороннего Акта оказанных услуг Застройщика Участник в разумный срок не обратился к Застройщику за их получением, Застройщик имеет право направить экземпляры одностороннего Акта приема-передачи Объекта и одностороннего Акта оказанных услуг Застройщика по почтовым реквизитам Участника, указанным в разделе 13 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае, если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписания Акта приема-передачи и Акта оказанных услуг Застройщика) является уклонением от приема Объекта и основанием для передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

4.3.5. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект, не производить в нем какие-либо работы по перепланировке и переустройству Объекта.

До получения права собственности на Объект не проводить в Объекте долевого строительства и в Здании работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Здания), без надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В противном случае

Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

4.3.6. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организаций, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

4.3.7. После передачи Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи и подписания Акта оказанных услуг Застройщика либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи и Акта оказанных услуг Застройщика согласно п. 4.3.4. Договора - независимо от даты регистрации права собственности на Объект, нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Здания, в котором располагается Объект, прилегающей территории.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функции управления Зданием, договоров управления Зданием и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющими организациями затрат, связанных с эксплуатацией Здания соразмерно площади Объекта и соответствующей доли общего имущества в Здании. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта в сроки, указанные в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.3.8. С даты передачи по Акту приема-передачи Объекта нести все имущественные риски, связанные с гибелю и/или порчей Объекта, Общего имущества, а также риск причинения ущерба имуществу третьих лиц, расположенному в Здании и прилегающей территории, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает право собственности на Общее имущество. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

4.3.9. Эксплуатировать Объект в соответствии с передаваемой Застройщиком

Инструкцией по эксплуатации Объекта, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3.10. Оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект (п.п. 6.11.2.) течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Объекта) и Акта оказанных услуг Застройщика, и в этот же срок обеспечить предоставление Застройщику документа, подтверждающего оплату.

4.3.11. Возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения требования от Застройщика госпошлину за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект (п.п. 6.11.2.) в случае ее уплаты Застройщиком при направлении им заявления о государственной регистрации права собственности в орган регистрации на основании одностороннего акта о передаче Объекта.

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

4.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

4.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и данным пунктом Договора. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора уступки, вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

При этом Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора).

4.4.3. Ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ.

### **5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта (в т.ч. инструкции по эксплуатации Объекта).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года и начинает исчисляться с момента подписания Застройщиком первого Акта приема-передачи в Здании с любым участником долевого строительства.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта,

обнаруженные в течение гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Участник долевого строительства согласен, что в случае непредоставления Застрашщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков и/или для составления протокола замечаний Участник долевого строительства не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении недостатков, соразмерном уменьшении цены Договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застрашщику штраф за неисполнение требований Участника долевого строительства в добровольном порядке.

5.6. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 5.3. Договора, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

5.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в целях соблюдения требований экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных норм, в Здании и в Объекте долевого строительства могут быть расположены общедомовые сети инженерно-технического обеспечения.

5.8. В случае обнаружения недостатков в гарантийный период Участник обращается с соответствующим заявлением в управляющую организацию, осуществляющую обслуживание Здания.

Участник совместно с управляющей организацией проводят осмотр Объекта в согласованные Сторонами сроки, составляют акт осмотра, в котором фиксируют факт и причину возникновения недостатков.

При возникновении споров относительно наличия/характера/причины возникновения недостатков Стороны привлекают к осмотру Застрашщика и независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (далее – «Эксперт»). Эксперт привлекается Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора и письменно согласовывается Застрашщиком перед совместным осмотром Объекта в целях получения заключения Эксперта о наличии/ характере/ причине возникновения недостатков (далее – «Заключение»). Расходы на услуги Эксперта оплачивает Участник долевого строительства. В случае подтверждения Экспертом наличия недостатков, возникших по причине не выполненных или некачественно выполненных Застрашщиком работ, расходы на услуги Эксперта компенсируются Застрашщиком Участнику долевого строительства на основании соответствующего письменного требования с приложением оригинала Заключения и документов, подтверждающих оказание и оплату услуг Эксперта Участником долевого строительства.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства подтверждает, что:

- до подписания Договора получил от Застрашщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ;
- все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

6.2. Стороны подтверждают, что, в связи с использованием Сторонами, для расчетов

по договору участия в долевом строительстве эскроу счета, открытого в Уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьей 12.1 Закона № 214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13 – 15 Закона № 214-ФЗ (передача в залог Участнику долевого строительства Здания, в составе которого будет находиться Объект, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды), не применяются.

6.3. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, указанным в п. 2.1.2. Договора, без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Зданием и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества.

6.4. Участник долевого строительства уведомлен, что право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, а также имущественные права на строящиеся объекты в Здании, расположенных на указанном земельном участке, передаются Застройщиком в залог кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование строительства Здания.

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанного выше земельного участка, изменение его границ и видов разрешенного использования и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц.

6.5. Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельных участков, а также использования Земельных участков или его частей детскими образовательными организациями, расположенными в Здании и/или иных зданиях, расположенных на Земельных участках, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

6.6. Участник даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации Здания в части увеличения/уменьшения площади Здания, изменения проектных решений Здания /его части, архитектурного облика Здания, изменения этажности, изменения Проектной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных. Участник, действуя разумно и осмотрительно, имеет возможность получать информацию о вносимых изменениях проекта (проектной документации) путем ознакомления с документами, размещаемыми Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Участник уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности Здания, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Здания (при условии, что класс энергоэффективности Здания будет не ниже класса, установленного Договором) и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Здания.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проектной документации, могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

6.7. Стороны допускают, что площадь отдельных помещений или частей помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений или частей помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

6.8. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

6.9. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Объекта, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил, и является подтверждением факта оказания услуг Застройщика надлежащим образом.

6.10. Если в связи с расторжением Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик в соответствии с Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматическидержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

6.11. Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно (за счет Участника долевого строительства):

6.11.1. государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора;

6.11.2. платежи, государственные пошлины, связанные с оформлением документов, необходимых для оформления права собственности Участника долевого строительства, и которые в соответствии с действующим законодательством не должны быть предоставлены Застройщиком безвозмездно;

6.11.3. нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

6.11.4. любые расходы Участника долевого строительства, связанные с оформлением Договора на Объект.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до

полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, подписания Акта приема-передачи Объекта и Акта оказанных услуг Застройщика.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента оплаты им в полном объеме и надлежащим образом Цены Договора, включая доплату согласно п. 3.12. Договора, подписания Акта приема-передачи и Акта оказанных услуг Застройщика.

7.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты, установленных настоящим Договором, в соответствии с ч.ч. 4 и 5 ст. 5, ч. 3 ст. 9 ФЗ № 214.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в иных случаях и в порядке, предусмотренных Действующим законодательством.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, если такой отказ соответствует Действующему законодательству, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Такое уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении настоящего Договора.

7.7. Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и Действующим законодательством, не допускается.

7.8. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внедиспансерном порядке.

7.9. Стороны имеют право прекратить действие настоящего Договора досрочно путем подписания соответствующего соглашения.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с Действующим законодательством и настоящим Договором. В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, все участники совместной собственности несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана выплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и сверх неустойки возместить в полном объеме причиненные убытки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

8.4. Непередача Объекта Застройщиком в связи с неоплатой или неполной оплатой Цены Договора Участником долевого строительства не является нарушением Застройщиком срока передачи Объекта Участнику долевого строительства.

8.5. 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 в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления требования Застройщиком, либо в сроки, указанные в Акте приема-передачи (или одностороннем Акте приема-передачи), либо по письменному соглашению Сторон. При этом требование об оплате неустойки может быть

направлено Застройщиком Участнику долевого строительства по адресам, указанным в разделе 13 Договора, по почте заказным письмом с описью вложения или посредством отправки электронного письма на адрес электронной почты. В случае, если к моменту передачи Объекта неустойка не будет оплачена Участником долевого строительства, обязанность об оплате неустойки включается в Акт приема-передачи (или односторонний Акт приема- передачи).

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства условий настоящего Договора в части осуществления перепланировки/переустройства в Объекте долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи Объекта, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора и обязуется в разумный срок вернуть Объект в первоначальное состояние, т.е. полностью устранив следы перепланировки/переустройства.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, а также за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате чрезвычайных и не предотвратимых при данных условиях событий, которые не зависят от воли Сторон и которые Сторона не могла предвидеть либо предотвратить.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

9.2.1. явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места нахождения и/или деятельности Сторон;

9.2.2. пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

9.2.3. войны или любые военные действия;

9.2.4. забастовки, блокады, введение чрезвычайного положения, гражданские беспорядки;

9.2.5. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, указы, распоряжения или письменные директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

9.2.6. резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 (Два) раза;

9.2.7. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение Сторонами настоящего Договора отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

9.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы длится дольше 3 (Трех) месяцев, Стороны обязаны провести переговоры с целью определения дальнейшей судьбы настоящего Договора.

9.5. Любая из Сторон вправе направить второй Стороне предложение о досрочном расторжении настоящего Договора, на которое не может быть дан отказ от второй Стороны и которое будет произведено без применения штрафных санкций в отношении обязательств, исполнению которых доказанно препятствовали обстоятельства непреодолимой силы. В отношении остальных обязательств при расторжении настоящего Договора в соответствии с настоящим пунктом Стороны руководствуются положениями о расторжении настоящего Договора, а также требованиями Действующего законодательства.

## **10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

10.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой

информации, полученной друг от друга по настоящему Договору. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность никаким образом не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

10.2. К сведениям, которые Стороны договорились считать конфиденциальными и не подлежащими раскрытию, относятся, в том числе, персональные данные, финансовые обязательства Сторон по настоящему Договору, штрафные санкции, особые условия, а также иные условия, которые могут быть дополнительно согласованы Сторонами.

10.3. Факт заключения настоящего Договора не относится к сведениям, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

10.4. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда требование о предоставлении таких сведений предъявляется правомочными лицами в соответствии с Действующим законодательством, а также на случаи, когда информация предоставляется каким-либо лицам непосредственно в целях исполнения настоящего Договора, что из текста Договора подразумевает согласие второй Стороны на предоставление таких данных.

10.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, ИНН, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты) в целях заключения, государственной регистрации, исполнения Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, а также управления/организации управления Зданием. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, организаций, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение 5 (Пяти) лет с момента прекращения Договора. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления Застройщику заявления в простой письменной форме в соответствии с Действующим законодательством.

10.6. Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по сетям связи, в том числе посредством использования телефонной и сотовой связи, а также сети Интернет, включая СМС-уведомления, сообщения в мессенджерах и по электронной почте.

## **11. ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ПРАВО. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.**

11.1. Настоящий Договор подлежит толкованию и применению в соответствии с действующим законодательством.

11.2. Любые споры, разногласия, вопросы или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, исполнения, нарушения, прекращения, изменения, дополнения, недействительности и т.д. (далее – «Споры»), разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.3. В случае невозможности урегулирования возникших Споров путем переговоров, все Споры подлежат разрешению в досудебном претензионном порядке, то есть путем направления Стороной, чьи права, по ее мнению, нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть Спора и срок для устранения причин, вызвавших Спор.

11.4. Стороны согласились, что срок для рассмотрения претензии и ответа на нее устанавливается в 30 (Тридцать) календарных дней со дня получения, если больший срок не указан в самой претензии. Момент получения претензии определяется в порядке, установленном п. 12.9. Договора.

11.5. Иски Застройщика к Участнику о взыскании задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

11.6. Наличие Споров, равно как и предстоящее рассмотрение дела в суде, не освобождает ни одну из Сторон от выполнения ею соответствующих обязательств по настоящему Договору.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

12.2. Если иное не предусмотрено Договором, изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

12.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также последствия нарушения его условий.

12.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора представил Застройщику действительные документы: паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), СНИЛС, ИНН, реквизиты банковского счета, нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. При этом все негативные последствия, связанные с предоставлением недействительных документов, несет Участник долевого строительства.

12.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен, осознает и принимает все положения Договора, на все свои вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.

12.6. Недействительность (ничтожность) отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

12.7. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, особый порядок направления которых специально оговорен в настоящем Договоре, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства могут осуществляться через опубликование сообщений на сайте (<http://sunsapart.ru>) без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных письменных сообщений, а также путем отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления коротких текстовых сообщений на номер мобильного телефона Участника, указанных в Договоре. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

12.8. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

12.9. Датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо
- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

12.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

12.11. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Договор и дополнительные соглашения к нему (далее – «Документы»), подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации. Акт приема-передачи Объекта, Акт оказанных услуг Застройщика, счет-фактура, протокол замечаний и прочие документы в отношении Объекта подписываются Сторонами собственноручно.

При этом в случае отсутствия у Стороны технической возможности обмена Документами в электронном виде, подтвержденной сообщением на официальном сайте органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в сети Интернет, а также отсутствия у Стороны технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Сторона обязана уведомлять об этом другую Сторону и польному согласованию оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

12.12. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Объекта на основании п.3.12. и п.3.13 Договора.

12.13. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются.

12.14. Договор подписывается в порядке, установленном п. 12.11., и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

12.15. К настоящему Договору составлены и подписаны следующие Приложения, которые являются составной и неотъемлемой частью Договора:

12.15.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта по проектной документации.

### **13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**  
**ЗАСТРОЙЩИК «АСПЕКТА»**

Адрес юридического лица: 295048,  
 РЕСПУБЛИКА КРЫМ, Г.О.  
 СИМФЕРОПОЛЬ, Г СИМФЕРОПОЛЬ,  
 УЛ Д.И.УЛЬЯНОВА, Д. 60А  
 ОГРН 1229100006794;  
 ИНН 9102282022; КПП 910201001  
 Р/с 40702810938000313471 в ПАО  
 Сбербанк г. Москва  
 К/с 30101810400000000225  
 БИК 044 525 225  
 Эл.почта: [info@aspekt-a.ru](mailto:info@aspekt-a.ru)  
 тел. +7 (365) 277-71-23

Адрес для корреспонденции:  
 107113, г. Москва, ул. Сокольнический  
 Вал, д. 3, пом. № 2Н, ком. № 10, а/я № 7

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ А.А. Огарков

**Участник долевого строительства**  
**ФИО**

Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,  
 дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения:  
 \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_,  
 ИНН \_\_\_\_\_ паспорт гражданина Российской  
 Федерации: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_,  
 код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по  
 адресу (адрес для получения корреспонденции):  
 \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_  
 телефон: +7 \_\_\_\_\_

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