ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Керчь «____» _____2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕВПАТОРИЙСКИЙ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** адрес: 295051, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, б-р Ленина, дом № 12, помещение 301, в лице Генерального директора Екусова Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны и,

ФИО, _____, _____года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ № _____,выдан: _____, дата выдачи_____ г., код подразделения:_____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства», «Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕВПАТОРИЙСКИЙ», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства (далее именуемые целевые денежные средства) Участников долевого строительства в соответствии с 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» для строительства на земельном участке объекта капитального строительства «**Жилые дома по адресу: Республика Крым, г. Керчь, в районе ул. Им. Войно-Ясенецкого, 1 этап**» (далее-«Жилой дом») на основании полученного Застройщиком разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, у которого привлекаются денежные средства для строительства объекта капитального строительства Жилого дома на условиях, предусмотренных настоящим Договором, с возникновением у такого лица права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме.

1.3. **Жилой дом** - многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Керчь, ул. им. Войно-Ясенецкого, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющий следующие характеристики:
Блок 1: количество этажей – 9, (в том числе подземных – 1), общая площадь – 5309,9 кв.м.,
Блок 2: количество этажей – 8, (в том числе подземных – 0), общая площадь – 4096,4 кв.м.,
Блок 3: количество этажей – 9, (в том числе подземный – 1), общая площадь – 5367,2 кв.м.,
Суммарная общая площадь по Блокам 1, 2, 3 – 14773,5 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта - монолитный ж/б каркас с блочным заполнением, фасад-декоративная тонкослойная штукатурка с исполнением утеплителя согласно теплопроводности, материал перекрытий -монолитные ж/б плиты, сейсмостойкость - 8 баллов. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.4 **Земельный участок – общей площадью 11752 кв.м., с кадастровым номером 90:19:010105:18553,** категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, в территориальной зоне «Ж-3», расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Керчь, в районе ул. им. Войно-Ясенецкого, используемый Застройщиком для строительства (создания) жилого дома и принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 28/19 от 08.12.2020г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 05.07.2022 сделана запись регистрации 90:19:010105:18553-91/017/2022-2, и Дополнительных соглашений к нему.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилые помещения (квартиры), и входящие в их состав помещения, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома , создаваемого с привлечением у Участника долевого строительства целевых денежных средств.

1.6. **Проектная декларация** – документ, содержащий информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, который размещается, публикуется и изменяется в соответствии с действующим законодательством. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.7. **Проектная площадь объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас).

1.8. **Фактическая площадь объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом площадь Объекта долевого строительства.

1.9. **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства** – площадь Объекта, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-

коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016г. № 854/пр. Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства складывается из:

- общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее - Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства,

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

1.9. В соответствии с 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», Застройщик вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства жилого дома, и (или) иных объектов недвижимости на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 91-RU93305000-2637-2022г., выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым 14.12.2022г.
- Размещение и публикация проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства и опубликование на сайте: https://наш.дом.рф.
- Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка от 08.12.2020г., сделана запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости 90:19:010105:18553-91/017/2022-2 от 05.07.2022г.
- Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 28/19, заключенный по результатам торгов (конкурсов, аукционов) от 08.12.2021, выдан 25.08.2021г.,
- Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 28/19, заключенный по результатам торгов (конкурсов, аукционов) от 08.12.2020, выдан 01.07.2022г.,
- Дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 28/19, заключенный по результатам торгов (конкурсов, аукционов) от 08.12.2020 г., выдан 19.07.2020г.,
- Дополнительное соглашение, выдан 31.10.2024, Департамент архитектуры имущественных и земельных отношений, номер государственной регистрации: 90:19:010105:18553-91/017/2022-3г.,
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости.

- Учредительные документы Застройщика;
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- Оформленная надлежащим образом проектная документация;

1.10.У Участника долевого строительства, при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома уточняется в соответствии с законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

1.11.План расположения объекта долевого строительства отображен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные технические характеристики недвижимого имущества содержатся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.12.Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «Закон о долевом участии»).

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

1.14.Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.15.Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, учредительными документами Застройщика, Разрешением на строительство № 91-RU 93305000-2637-2022 от 14.12.2022г. Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики

Крым; Правоустанавливающими документами на земельный участок с кадастровым номером 90:19:010105:18553, Проектной декларацией размещенной в единой информационной системе жилищного строительства и опубликованной на сайте: https://наш.дом.рф.

1.16.**Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика. Вознаграждение Застройщика –понимается как полученная по окончании строительства экономия и остается в распоряжении Застройщика.Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту, как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

Привлеченные Застройщиком денежные средства Участников долевого строительства на строительство (создание) объекта недвижимости подлежит размещению таких средств на счетах эскроу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный разрешением на строительство срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также постановки Объекта на кадастровый учет, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту, а Участник долевого строительства обязуется, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, внести обусловленную цену Договора, принять Объект долевого строительства и выполнить другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Наименование объекта долевого строительства	Жилое помещение
Назначение	Жилое
Условный номер по проектной декларации	17
Номер на поэтажном плане	17
Этаж	2
Проектная площадь Объекта	25
Общая приведенная площадь Объекта (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	21,8
Наличие балкона/лоджии кв.м.	нет

Указанные в настоящем Договоре площади Объекта долевого строительства является проектными и предварительными.

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики объекта долевого строительства, указанные в п. 2.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

2.3. По окончании строительства Объекту и Жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.5. Планируемый срок окончания строительства жилого дома – не позднее «15» сентября 2027 года.

Получение Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – не позднее «15» декабря 2027 года.

Сроки, указанные в настоящем пункте, могут быть изменены, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является дата подписания Передаточного акта. Указанное, не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Сроки, указанные в настоящем пункте, могут быть изменены, в случае получения Застройщиком продления Разрешения на строительство в установленном законом порядке. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является дата подписания Передаточного акта. Указанное, не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Уведомление о переносе срока, считается направленным в момент отправки такого Уведомления в том

числе, но не исключительно посредством электронной почты (email) или по смс, указанным в договоре.
2.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту после получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в размере, обусловленном п. 3 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется провести осмотр Объекта и подписать Передаточный Акт в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика (уведомление, считается направленным в момент отправки такого Уведомления в том числе, но не исключительно посредством электронной почты (по email) и смс, указанным в договоре).
2.7. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ **(сумма прописью) рублей 00 копеек.**

Цена Договора, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, является твердой и рассчитывается исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п.1.9. Общих положений настоящего Договора.

Оплата Цены Договора Участником признается Сторонами как оплата Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 настоящего Договора. Любые изменения (уточнения) фактической площади Объекта, производимые в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, осуществляются исключительно в отношении Общей приведенной площади.

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику(Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских
Депонент – ФИО,
Бенефициар – ООО «Специализированный застройщик «ЕВПАТОРИЙСКИЙ»,
Депонируемая сумма: _____ (сумма прописью) рублей 00 копеек.
Счет эскроу № _____
Срок условного депонирования – 6 (шесть месяцев) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися наЭскроу-счете.
3.2. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (сумма прописью) рублей 00 копеек не позднее «15» декабря 2027 г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:
Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО
Сбербанк;Срок действия аккредитива:____(__) календарных дней.
Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить вПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.
3.3. После предоставления документов, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.
3.4. В случае предоставления Застройщиком рассрочки по оплате по настоящему Договору, внесение цены Договора производится в порядке и в сроки, предусмотренные п. 3.2. настоящего Договора.
3.5. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу.
3.6. В соответствии со ст. 5 и ст. 7 ФЗ-214, Стороны решили установить пределы изменения (погрешности)

размера площади Объекта, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику.
3.7. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, только в случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница между фактической и общей приведенной площадью Объекта составит более 0,5 кв.м. При этом разница в значениях общей полученной фактической площади и общей приведенной площади объекта долевого строительства, образовавшейся за счет применения понижающего коэффициента для балконов и лоджий, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.
3.8. Перерасчет цены Договора производится Застройщиком на основании полученных данных обмеров только в случае, если отклонение фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта превышает 0,5 кв.м. Застройщик обязан уведомить Участника о необходимости перерасчета в порядке, установленном п. 3.9, п. 3.10 Настоящего Договора.
3.9. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, фактическая площадь Объекта превысит общую приведенную площадь Объекта, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м., то Участник обязан доплатить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью и общей приведенной площадью, уменьшенную на величину допустимого предела погрешности 0,5 кв.м. (далее — сумма доплаты). В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком данных обмеров от органа технической инвентаризации, Застройщик направляет Участнику Уведомление о необходимости доплаты с расчетом суммы доплаты и обоснованием такого расчета. Участник обязан уплатить сумму доплаты в полном объеме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты получения Уведомления, указанного в настоящем пункте Договора. Обязанность Участника по доплате считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.
3.10. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная фактическая площадь Объекта будет меньше общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 2.2 настоящего Договора более чем на 0,5 кв.м., то Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение цены одного квадратного метра на разницу между Общей приведенной площадью и фактической площадью, уменьшенную на величину допустимого предела погрешности 0,5 кв.м. На (далее — сумма возврата). Возврат суммы возврата осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на указанный Участником банковский счет в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов либо с даты вступления в законную силу судебного акта.
3.11. В случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница фактической площади Объекта от общей приведенной площади Объекта будет составлять менее 0,5 кв.м. в большую либо меньшую сторону, Стороны решили, что цена Договора является твердой, и не подлежит дополнительному уточнению/изменению Сторонами по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров с фактическими данными соответствующего Объекта.
3.12. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Участнику по Передаточному Акту Объекта долевого строительства.
3.13. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Застройщик обязуется:**
4.1.1. За счет целевых инвестиций Участника осуществить строительство Жилого дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией, в установленные в разрешении на строительство (в том числе в продлении разрешения на строительство, при наличии такового) сроки.
4.1.2. Контролировать исполнение обязательств всеми Участниками долевого строительства по Договорам долевого участия в строительстве.
4.1.3. Осуществить подключение и подачу в Жилой дом холодного водоснабжения и электроэнергии, а также осуществить подключение к центральной канализации, и сети газоснабжения в соответствии с техническими условиями.

4.1.4. Сообщать по требованию Участника долевого строительства информацию, касающуюся строительства Жилого дома, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
4.1.5. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.
4.1.6. Передать настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.
4.1.7. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.
4.1.8. В течение 3 (трех) месяцев с момента окончания строительства Жилого дома подать пакет документов для получения распорядительного документа о разрешении на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Моментом ввода Жилого дома в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на вводЖилого дома в эксплуатацию.
4.1.9. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора, направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в Разделе 13 настоящего Договора.
4.1.10. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением от отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.
4.1.11. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.
4.1.12. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
4.1.13. После передачи Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 2 (двух) месяцев зарегистрировать право собственности Участника на Объект и после получения Выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости представить ее копию Участнику в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.
4.1.14. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
4.2. **Участник долевого строительства обязуется:**
4.2.1. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.
4.2.2. При необходимости явиться лично, либо направить уполномоченного представителя, полномочия которого нотариально удостоверены для подачи настоящего договора и необходимых документов на государственную регистрацию.
4.2.3. Своевременно, в срок, предусмотренный настоящим Договором, внести денежные средства по настоящему Договору.
4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

Участник с момента подписания Передаточного акта обязуется самостоятельно нести расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Участник с момента подписания Передаточного акта обязуется самостоятельно нести расходы по содержанию мест общего пользования, помещений, необходимых для обслуживания помещений в Жилом домеи Жилого дома в целом, коммуникаций и оборудования, прилегающей к Жилому дому территории,

подъездных путей на территории Жилого дома, элементов благоустройства и иных предусмотренных проектом мест, помещений, оборудования и объектов, понимаемых как места общего пользования, либо располагаемыхв местах общего пользования. Размер оплаты рассчитывается соразмерно доле Участника в праве общей долевой собственности.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию, содержание и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

Отказ Участника от заключения договора с выбранной Застройщиком организацией (управляющей компанией) не снимает с Участника обязанности по оплате предусмотренных данным пунктом расходов.

4.2.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Участник.

4.2.6. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

4.2.7. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.8. Своевременно нести все расходы, связанные с регистрацией Договора и государственной регистрацией права собственности на приобретенное в соответствии с настоящим договором Жилое помещение, а именно производить уплату государственной пошлины и других аналогичных платежей.

4.2.9. До оформления права собственности не проводить в Объекте долевого строительства (Жилом помещении) и самом Жилом доме работы, связанные с отступлениями от проектной документации: перепланировку, возведение внутренних перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций и других работ.

4.2.10. При проведении отделочных работ не допускать пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление балконов и других работ, затрагивающие внешний вид, конструкцию фасада здания, конструкцию самого здания, места общего пользования (этажные площадки, лестничные марши, лифты, коридоры и лифтовые холлы).

В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

Согласно законодательству РФ, остекление балконов не допускается, в случае если:

- нарушает архитектурный облик гостиницы, разработанный при проектировании (изменение габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада);
- нарушает прочность или разрушает несущие конструкции здания;
- нарушает работу инженерных систем или противопожарных устройств.

4.3. Руководствуясь положениями ч.2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта - запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте при выполнении Участником условия об обязательном предварительном уведомлении Застройщика о планируемом посещении не ранее чем за 7 (семь) рабочих дней до посещения.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля Застройщика, начальника участка и прораба.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен.

4.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.4 настоящего договора.

Участник долевого строительства, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке п.5.5. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, подписания Сторонами передаточного акта, а также исполнения обязательств, предусмотренных п.4.2.4. настоящего Договора.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. **Застройщик вправе**:

5.1.1. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

5.1.2. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

5.1.3. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

5.1.4. В случае просрочки Участником долевого строительства платежа в обусловленные настоящим Договором сроки более чем на 30 (тридцать) календарных дней и не поступлении вышеуказанного платежа в течение 30 (тридцати) рабочих дней после направления письменного уведомления Участнику долевого строительства, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

5.1.5. Сдать Жилой дом в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного разрешением на строительство.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права требований по Договору иному лицу в порядке и на условиях, предусмотренных п. 9 настоящего Договора.

5.2.3. Участник долевого строительства без предварительного письменного согласования с Застройщиком не имеет право производить какие-либо работы, связанные с изменением планировки Объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник вправе проводить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в соответствующем регистрационном органе. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Жилого дома, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

5.3. Участник не имеет право требовать передачи ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе доплаты по результатам обмеров.

5.4. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

5.5. Участник уведомлен, что, подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с п.2 ст. 391 ГК РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (ст. 391 ГК РФ).

5.6. Стороны согласовали, что в процессе строительства Жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящий в состав Объекта.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора.

5.7. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 8.7., 8.8 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Жилом доме и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

5.8. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества построенного Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН)

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

6.1.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящего (создаваемого) Жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) Жилых помещений, входящих в состав Жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным п.1 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 того же Федерального Закона, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участников сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день такой просрочки.

6.3. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Федеральным законом РФ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, и одностороннего отказа от настоящего Договора и/или расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, не связанной с неисполнением/ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора. Указанный штраф оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика до расторжения настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть Договор а одностороннем порядке в случаях,предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214- ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.
6.5.1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:
6.5.2. В случае, если в соответствии с Договором долевого участия уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора долевого участия.
6.5.3.В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежа в предусмотренный Договором долевого участия 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 долевого участия.
6.5.4.В случае нарушения установленного Договором долевого участия срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
6.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней, после направления, в письменной форме, Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены 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 о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.
6.7. В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ. Уведомление об отказе от договора должно быть письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения. Если от договора отказывается Участник - к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления эскроу-агентом возврата денежных средств, уплаченных на счет- эскроу.
6.8. При расторжении настоящего договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику долевого строительства, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст. 15.5 ФЗ-214.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
7.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.
7.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на установленные Застройщиком двери и окна устанавливается в соответствии с установленным производителем гарантийным сроком, но не более 3-х (трех) лет.
7.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.
7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных

регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектнымиорганизациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т. ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7.6. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

8. УСЛОВИЯ, СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в **течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию** Жилого дома.

8.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее - «Передаточный акт»/ «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается площадь Объекта, полученная по результату фактического обмера органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом плане. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с даты, указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

8.3. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства считается перешедшим на Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи.

8.4. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого 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 Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, посредством электронной почты или интернет- мессенджеров. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 8.4. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта. Подписание Передаточного акта может осуществлено уполномоченным представителем Участника долевого строительства на основании нотариально заверенной доверенности.

8.6. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

8.7. Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также ст. 7 Закона о долевом участии. Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают проявление существенного недостатка объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимые недостатки или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 2/3 стоимости объекта долевого строительства). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передачи объекта долевого строительства.

8.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.8.7 настоящего договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в п. 7.3. настоящего договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

8.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления существенных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования по назначению) Застройщик, по истечении одного календарного месяца, исчисление которого начинается в 8-го (восьмого) дня после получения Участником уведомления от Застройщика (п. 8.4. настоящего договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

8.10.Участник обязан принять объект долевого строительства в течение 7-ми дней с момента направления Застройщиком уведомления об устранении дефектов/недостатков, в случае наличия таковых, при уклонении Участника, Застройщик, по истечении 7-ми дневного срока с момента направления уведомления, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

8.11.За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

8.12.В случае несоблюдения Участником сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

8.13.Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и интернет-мессенджеров), но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

8.14.В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 8.8., 8.9. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации, содержанию и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

8.15.Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 6.5.4. настоящего Договора, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п.2 ст.12 Закона о долевом строительстве, и ст. 359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по

оплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

8.16. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

8.17. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

8.18. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании (лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование), которая определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта приемки.

Доля в праве собственности на общее имущество не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

8.19. Встроенные помещения общественного назначения (за исключением, помещений в данном здании, не являющихся частями жилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного здания,механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения) не входят в состав общего имущества Здания и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

8.20. В соответствии с пунктом 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства к Участнику переходит право пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом. Размер доли в праве пользования земельным участком определяется пропорционально площади передаваемого Объекта долевого строительства в общей площади помещений многоквартирного дома. Право пользования земельным участком осуществляется совместно с иными собственниками помещений в многоквартирном доме и не подлежит выделу в натуре.

8.21. На основании п.3 ст. 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

8.22. В случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренным п.4.1.10. настоящего Договора.

9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

9.1. Для целей настоящего договора, Сторонами согласована возможность достижения договоренностей посредством обмена письмами, запросами и уведомлениями по электронной почте, указанной Сторонами в настоящем Договоре.

9.2. Электронный адреса представителей уполномоченных представителей Сторон:

e-mail Застройщик: r6446440@gmail.com

e-mail Участника долевого строительства:_____

9.3. Сообщения, отправленные с указанных электронных адресов, считается надлежащим образом направленными и порождают юридические последствия для Сторон с момента их отправления.

9.2 Все существенные изменения условий Договора после его подписания оформляются Дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора.

9.5. Все достигнутые договоренности, указанные в настоящем пункте, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и обязательны для исполнения Сторонами.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в порядке, установленном законодательством РФ.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается исключительно с письменного согласия Застройщика.
10.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора, не внесения денежных средств на эскроу-счет, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку прав с переводом долга на нового участника по оплате и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.
10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора в том числе с учетом п. 10.1. , п. 10.2. Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.
10.5. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику только по неустойке, процентам за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.2.2. настоящего Договора, и иным штрафным санкциям (уступка отдельно от основного обязательства - права требования передачи Объекта долевого строительства) допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, процентам за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.2.2. настоящего Договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору (уступка отдельно от основного обязательства - права требования передачи Объекта долевого строительства) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.
10.6. В случае совершения Участником уступки права требования только по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства - права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (десять) процентов от цены Договора.
10.7. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.
10.8. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему договору он направляет Застройщику письменное заявление в произвольной форме с просьбой дать согласие на совершение такой уступки в срок не позднее 14 (четырнадцать) дней до запланированного совершения уступки.
10.9. После получения заявления Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему договору, производит сверку платежей, а также подготовку документов для совершения уступки права требования.

По результатам проведенной проверки Застройщик составляет справку об исполнении обязательств Участника долевого строительства по оплате.
10.10. В случае уступки прав требования по настоящему Договору банк (кредитор) сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, в случае приобретения Объекта в ипотеку.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших послезаключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами .

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, военное положение и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

Стороны согласовали, что к обстоятельствам, освобождающим Застройщика от ответственности за просрочку, наряду с непреодолимой силой, также относятся вынесение предписаний, запрещающих вести работы на строительной площадке по обстоятельствам, о которых не знал или не мог знать Застройщик; изменение градостроительных регламентов, значительный срыв сроков поставки материалов и

оборудования поставщиками, задержка свыше регламентированного срока в получении Застройщиком технических условий, актов технологического присоединения, или согласовании проекта подключении от ресурсоснабжающих компаний и организаций.
11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
11.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.
11.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме, а также, но не ограничиваясь посредством электронной почты (email) и смс, указанные в Договоре.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
12.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязательства Застройщика прекращаются с момента передачи Объекта строительства Участнику долевого строительства.
12.3. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.3.2022 г. №430-р.
12.4. Все уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 13 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, указанному в Разделе 13 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком Уведомлений посредством электронной почты Участника, указанной в разделе 13 настоящего Договора является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.
12.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:
12.5.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:
- день передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.
12.5.2.Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника по адресу, указанному в Разделе 13, настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
12.6. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
12.7. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями посредством смс мессенджеров и электронной почты. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта недвижимости.
12.8. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему

договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение по месту нахождения объекта недвижимости.

12.9. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.10. Стороны подтверждают, что при заключении настоящего договора гарантируют и дают друг другу заверения в том, что обладают правоспособностью на заключение данного договора, действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, подтверждают, что не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

12.11. Стороны, заключая настоящий договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего договора, его исполнения или прекращения. Содержание статьи 431.2 ("Заверения об обстоятельствах") Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонам известны и понятны. Сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе требовать признания договора недействительным.

12.12. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств Участников долевого строительства в границах земельного участка, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания, входящего в состав объекта строительства «Жилого дома» к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

12.13. Настоящим стороны договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц, недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-Р.

12.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.15. Настоящий Договор составлен в ДВУХ экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для сторон сделки и действует до полного исполнения Сторонами сделки своих обязательств.

13. СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

13.1. В соответствии с Федеральным законом РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Постановлением Правительства РФ от 17 ноября 2007 г. № 781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных», Постановлением Правительства Р.Ф. от 15 сентября 2008 г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации», подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках настоящего Договора, в том числе в автоматизированном режиме

13.2. Согласие действует до даты его отзыва Участником путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – План расположения объекта долевого строительства на этаже.

Приложение № 2 – Техническое описание Жилого помещения.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «ЕВПАТОРИЙСКИЙ»

Юридический адрес: 295051, Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, город

Симферополь, б-р Ленина, дом № 12, помещение 301, кабинет 17.
Почтовый адрес: 354054 Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, улица Возрождения, дом № 17/1, офис 4.
ИНН 9102268518 КПП 910201001 ОГРН 1209100015123
Банковские реквизиты**:**
Расчетный счет: 40702 810 0 3872 0024953
Банк: ПАО «СБЕРБАНК» БИК 044525225,
Корреспондентский счет: 30101 810 4 0000 0000225
Электронная почта: r6446440@gmail.com
Телефон:+79384600385
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «Специализированный застройщик «ЕВПАТОРИЙСКИЙ»_____Екусов А.О.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Гражданин(ка) Российской Федерации _____,
_____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____.
Электронная почта: _____
Телефон: +7_____

_____/_____
фамилия, имя, отчество полностью *подпись*

Приложение № 1
к Договору № _____участия в долевом от «_____» декабря 2025 года

План расположения объекта долевого строительства на 1 этаже (Блок 1. Секция 1)



Генеральный Директор

_____ / Екусов А.О. /

Участник долевого строительства

_____/_____

Приложение № 2

к Договору № _____участия в долевом от «_____» декабря 2025 года

Технические характеристики жилого помещения	
Назначение	**Жилое**
Наименование объекта долевого строительства	**Жилое помещение**
Условный номер по проектной декларации	**17**
Номер на поэтажном плане	**17**
Этаж	**2**
Проектная площадь Объекта сучетом площади балкона/лоджии	**25**
Общая приведенная площадь Объекта (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	**20**
Полы	ЖБ перекрытие
Потолок	ЖБ перекрытие
Окна и балконные двери	Стеклопакеты с применением профиля ПВХ
Входная дверь	Металлическая дверь
Канализация	Стояки из полиэтиленовых труб.
Водоснабжение	Стояки из полиэтиленовых труб
Электроснабжение	Подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру и установкой распределительного квартирного щита. Внутренняя разводка в помещении не производится
Отопление	Внутреннее газоснабжение газовых котлов мощностью 13 кВт с закрытой камерой сгорания и газовых плит

Стороны пришли к соглашению, что описание вариантов отделки, материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, заполнение оконных и дверных проемов (окна, двери), покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными.

Вышеуказанные варианты состава будут конкретизированы на основании результатов работ по разработке концепт-дизайна, рабочей документации и авторских чертежей по интерьерам.

Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не являются недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещений, либо иным недостатком, делающим Помещения непригодными для использования, и не является нарушением договорных условий.

Генеральный директор **Участник долевого строительства**

_____ / Екусов А.О. / **_____ /_____**