

**ДОГОВОР № М10-{\UfCrm1698060854}-{\UfCrm1676358084023}-{\UfCrm1672319288217}**  
**участия в долевом строительстве**

город Ялта, Республика Крым  
{DocumentCreateTime~format=d F Y,letterCase=lower} г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Победа», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 09.06.2018 года, основной государственный регистрационный номер 1179102007864, ИНН 9102226941, КПП 770501001, в лице Генерального директора управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Таврида Девелопмент» Мансира Александра Дурсуновича, действующего на основании Устава и Договора управления № 27/Ш-24/1 от 27.03.2024, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

Гр. Российской Федерации {ContactLastName} {ContactName} {ContactSecondName}, {UfCrm1676360299568} года рождения, место рождения: {UfCrm1698743276509}, пол: {UfCrm1676356622348}, паспорт гражданина Российской Федерации серия и номер: {UfCrm1672039110785}, выдан {UfCrm1672039165213}, дата выдачи: {UfCrm1672039151635} г., код подразделения: {UfCrm1672039181829}, зарегистрирован по адресу: {UfCrm1676364691778}; СНИЛС {UfCrm1703830918275}, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор № М10-{\UfCrm1698060854}-{\UfCrm1676358084023}-{\UfCrm1672319288217} участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте Земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве *аренды*, кадастровый номер 90:25:060103:2993, площадью 31 985 (Тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят пять) кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Массандра, ул. Мухина.

**1.2. Жилой дом** – «Жилой комплекс», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Массандра, ул. Мухина» (этап 1), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:25:060103:2993» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника.

**1.3. Объект** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, приобретаемое Участником исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и подлежащие передаче Участнику после получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств Участника.

**1.4. Общее имущество** – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Жилом доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства Участников в соответствии с законом РФ 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» для строительства на Земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям установленным градостроительным регламентом, проекту планировки территории, проекту межевания территории и дающий Застройщику право осуществлять строительство на Земельном участке.

**1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома, в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству и градостроительному плану земельного участка.

**1.8. Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас. Расчет общей приведенной площади Объекта (жилого помещения) осуществляется со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3.

**1.9. Фактическая общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченным кадастровым инженером, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующим коэффициентом: для лоджий - 0,5 для балконов и террас – 0,3. Определенная настоящим пунктом Фактическая общая площадь Объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

**1.10. Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником в счет стоимости приобретения права требования на Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

**1.11. Подземная автостоянка** - помещение для парковки автомобилей (подземная автостоянка), которая не входит в состав Общего имущества Объекта, и является самостоятельным объектом недвижимости, имеющим самостоятельное назначение.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** 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»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее по тексту – «Орган регистрации прав») и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 91-RU93311000-7341-2024 от 25 декабря 2024 г., выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

**2.3.2.** Право аренды Застройщика на Земельный участок подтверждается внесением Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 90:25:060103:2993-91/018/2024-1 от 22.10.2024 года.

На дату подписания Сторонами настоящего Договора право аренды Земельного участка обременено ипотекой (залогом) в пользу ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (ОГРН 1027739555282, адрес места нахождения: 107045, г. Москва, Луков переулок, д. 2, стр. 1) на основании Договора залога недвижимости (ипотеки) № 1085031/23 от 21 февраля 2024 года

**2.3.3.** Проектная декларация в отношении Жилого дома размещена Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и опубликована на портале: <https://наш.дом.рф>.

**2.3.4.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта Участнику обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Участнику по передаточному акту (далее по тексту – Передаточный акт) расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную Цену Договора.

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

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
<b>Жилой дом:</b>	
<b>Корпус:</b>	
<b>Вид:</b>	Здание
<b>Назначение объекта:</b>	Многоквартирный дом
<b>Количество этажей:</b>	24
<b>Общая площадь (кв.м):</b>	49 331,18
<b>Материал наружных стен:</b>	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
<b>Материал поэтажных перекрытий:</b>	Монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности:</b>	класс А + высокий класс энергетической эффективности

<b>Класс сейсмостойкости:</b>	С8 согласно таблице 4.1 СП 442.1325800.2019
<b>Основные характеристики Объекта:</b>	
<b>Назначение:</b>	<i>Квартира</i>
<b>Условный номер Объекта:</b>	{UfCrm1672319288217}
<b>Номер этажа Жилого дома:</b>	{UfCrm1676358084023}
<b>Проектная общая площадь Объекта (кв.м):</b>	{UfCrm1716315855} кв.м
<b>Проектная общая приведенная площадь Объекта с учетом лоджии/балкона с коэффициентом 0,5/0,3 (кв.м):</b>	{UfCrm1716315855} кв.м
<b>Количество комнат:</b>	{UfCrm1672319300178}
<b>Площади комнат (кв.м):</b>	Жилая комната ____ кв.м Жилая комната ____ кв.м Жилая комната ____ кв.м
<b>Площади вспомогательных помещений (кв.м):</b>	Кухня (-ниша) ____ кв.м Коридор ____ кв.м Санузел ____ кв.м
<b>Лоджия/балкон</b>	{UfCrm1698058780}
<b>Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента 0,5/0,3 (кв.м):</b>	Лоджия/балкон: ____ кв.м
<b>Площадь лоджии /балкона без учета коэффициента (кв.м):</b>	Лоджия/балкон: ____ кв.м

(далее – «Объект»).

План Объекта согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в проектной декларации, Участник до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с проектной декларацией, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом о долевом участии, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора.

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

**3.4.** Характеристики Объекта, указанные в п. 3.2 Договора, являются проектными и подлежат уточнению по данным технической инвентаризации после окончания строительства и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в составе которого находится Объект. Указанные изменения фиксируются Сторонами в Передаточном акте и отдельными соглашениями к настоящему Договору не оформляются.

**3.5.** В Объекте производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью. Иные работы и/или использование материалов, установка оборудования, не указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, не входит в Цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Передаточного акта, если иное не предусмотрено Приложением №2 к настоящему Договору. Застройщик вправе по своему усмотрению заменять виды материалов и работ, указанные в Приложении №2, если это не приведет к ухудшению качества Объекта.

**3.6.** На Земельный участок и Жилой дом не устанавливается право залога в пользу Участника и иных участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации Договора, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника и иных участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**3.7.** Право требования на получение Объекта и оформления его в собственность Участника возникают после государственной регистрации настоящего Договора, получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора, в том числе доплаты по результатам обмеров Объекта, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

**3.8.** Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник с момента государственной регистрации права собственности Участника Органом регистрации прав приобретает право собственности на Объект в виде

конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта.

**3.9.** Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора право требования Объекта никому не продано, в споре или под арестом не состоит, свободно от текущих имущественных обязательств.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет **{Opportunity~NS=Y} ({Opportunity~W=Y, WZ=N})**, НДС не облагается.

**4.2.** Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

**4.3.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Фактической общей площади Объекта по отношению к Проектной общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых и пять десятых) кв.м в большую или меньшую сторону. Стороны производят перерасчет стоимости разницы площадей по цене за один квадратный метр приведенной общей площади Объекта на дату заключения Договора. В случае отклонения Фактической общей площади Объекта от Проектной общей площади Объекта не более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

**4.3.1.** Если Фактическая общая площадь Объекта будет больше Проектной общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых и пять десятых) кв.м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

**4.3.2.** Если Фактическая общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых и пять десятых) кв.м, то Участнику после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

**4.4.** Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником за счет собственных средств путем безналичного перечисления денежных средств (депонируемой суммы) в счет оплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открытый у Эскроу-агента, в соответствии со ст. 15.4 Закона о долевом участии в установленном законом порядке, в полном объеме, в следующем порядке:

- в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

**4.5.** Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК", ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860, КПП 770801001), место нахождения: 107045, г. Москва, Луков переулок, д. 2, стр. 1; адрес электронной почты: info@mkb.ru, номер телефона: 8 800 100-48-88 – для мобильных и городских;

Депонент: гражданин РФ {ContactLastName} {ContactName} {ContactSecondName}; Бенефициар: ООО «СЗ «Победа»;

Депонируемая сумма: **{Opportunity~NS=Y} ({Opportunity~W=Y, WZ=N})**, НДС не облагается;

Срок условного депонирования 6 (Шесть) месяцев с даты выдачи Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

**4.6.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу в полном размере.

**4.7.** Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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.

#### **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан ввести Жилой дом в эксплуатацию во II квартале 2028 года и передать Участнику Объект по Передаточному акту не позднее **30 декабря 2028 года**.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается Фактическая общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом

паспорте Жилого дома. 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, согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии.

**5.3.** Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору. Данное правило также применяется в случае увеличения Цены Договора по результатам обмеров Объекта.

**5.4.** Застройщик способом, указанным в Договоре, уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия.

**5.5.** Участник обязуется, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.4 настоящего Договора), прибыть для принятия Объекта и подписания Передаточного акта. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков подлежащего передаче Участнику Объекта.

**5.6.** В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п. 5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

**5.7.** 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. Акт о выявленных недостатках должен быть составлен в письменном виде, подписан Участником лично (либо его представителем по нотариальной доверенности) и представителем Застройщика. Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в Акте о выявленных недостатках при просмотре Объекта, не могут быть заявлены при повторной приемке Объекта (за исключением скрытых дефектов).

**5.8.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) Застройщик по истечении одного календарного месяца со дня направления уведомления в порядке п. 5.4. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает при условии уведомления Участника о завершении строительства в порядке, предусмотренном Договором.

**5.8.1.** Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения, письмом по электронной почте и телефонограммы) в сроки, указанные в п. 5.4. Договора, но Участник 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.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, по истечении срока 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.

**5.10.** 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 Застройщика 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 Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника получено.

**5.11.** Объект передается Участнику 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 и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качество Объекта по сравнению с проектной документацией.

**5.12.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.13.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно. В этом случае порядок приемки осуществляется в порядке настоящего договора п. 5.5 – 5.8 настоящего Договора.**5.14.** Одновременно с Объектом Участнику подлежит передаче общее имущество в Жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта о приемке а именно:

- на внутридомовые инженерные сети, коммуникации и иные объекты, необходимые для жизнеобеспечения Объекта и Жилого дома, дороги, элементы озеленения и благоустройства в объеме, предусмотренном проектной документацией и/или проектной декларацией, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта и Жилого дома.

**5.14.1.** Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, после получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и подписания Передаточного акта или составления одностороннего акта, с даты государственной регистрации указанного права в установленном законодательством РФ порядке.

**5.15.** 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.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года с даты передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, должны устраняться Застройщиком без взимания дополнительной платы самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках. **6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

**6.5.** 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 правил эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом или их использования не по назначению.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

**7.1.2.** Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**7.1.3.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию принять Объект путем подписания Передаточного акта в порядке, предусмотренном Договором.

**7.1.4.** Участник с даты подписания Передаточного акта или одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, самостоятельно несет 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.

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

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Передаточного акта.

**7.1.7.** Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им Цены Договора или (при наличии согласия Застройщика) одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты уступки, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права требования.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика или с согласия Застройщика, если уступка совершается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

В случае невыполнения Участником или каждым новым участником долевого строительства требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора на основании письменного требования Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины и иные платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект в Органе государственной регистрации.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.10.** Участник вправе проводить изменения Объекта, 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, после принятия Объекта в соответствии с настоящим Договором и государственной регистрации права собственности на него. 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 в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты их получения.

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

**7.1.12.** Стороны соглашаются, что личность Участника 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 Закона о долевом участии, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования только по неустойке, процентам за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

**7.1.13.** 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) без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от Цены Договора на основании письменного требования в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения.

**7.1.14.** Участник обязуется осуществлять подключение к единой системе кондиционирования (VRV системе) Жилого дома силами управляющей организации (далее – «Управляющая организация»), назначаемой в соответствии с ч. 5 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ и действующей на основании договора управления многоквартирным домом.

В случае выхода из строя системы кондиционирования (VRV системы) Жилого дома, вызванной нарушением Участником положений настоящего пункта, Участник обязуется компенсировать Застройщику или Управляющей организации все документально подтвержденные расходы, связанные с устранением последствий такого нарушения на основании письменного требования в течении 10 (Десяти) банковских с даты получения такого требования.

## **7.2. Права и обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** Организовать строительство (создание) Жилого дома.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию (кадастровый учет) на Жилой дом.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта по реквизитам Участника, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

**7.2.6.** 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.

**7.2.7.** Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.2.8.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта, 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, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

**7.2.9.** В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Участник. Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта.

**7.3.** После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 30 (Тридцати) рабочих дней зарегистрировать право собственности на Объект и представить Участнику копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты ее получения.

Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий Договор, Участник, 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. 1.1 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 Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке п. 7.6 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.

**7.5.** Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект не составляется и не предоставляется Застройщиком.

**7.6.** Участник уведомлен, что подписывая настоящий Договор, 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 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) (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), 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 либо по причине истечения срока хранения уведомления.

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

С момента заключения настоящего Договора и до подписания Передаточного акта Объекта, 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.

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.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто 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 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.

**7.8.** Стороны согласовали, что в процессе строительства Жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта и Жилого дома.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта (квартиры), от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, не приводят к изменению Цены Договора и не дают права Участнику отказаться от приемки Объекта.

**7.9.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в настоящем Договоре, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника 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).

**7.10.** Участник уведомлен и согласен с тем, что в соответствии с проектной документацией Объекта расположенные на эксплуатируемой кровле террасы не входят в состав общего имущества многоквартирного дома и входят в состав конкретных жилых помещений, имеющих отдельный выход (доступ) на соответствующую террасу.

**7.10.1.** Участник заключивший договор участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства, в состав которого не входят размещенные на эксплуатируемой кровле террасы, не вправе требовать предоставления доступа на такие террасы;

**7.10.2.** В случае, уступки прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве, либо отчуждения Объекта после ввода Жилого дома в эксплуатацию третьему лицу, участники долевого строительства обязуются включать в последующие договоры об отчуждении соответствующего жилого помещения (купли-продажи, мены, дарения и др.) условия, предусмотренные предыдущим пунктом, а также положения об ответственности участника долевого строительства за нарушение названной обязанности.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** 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.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** 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.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** 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.

**9.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика – Гагаринский районный суд города Москвы или Арбитражный суд г. Москвы (договорная подсудность).

**9.3.** В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам ст. 17 ЗоЗПП и ст. 29 ГПК РФ. При этом 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 Застройщика (договорная подсудность).

**9.4.** Учитывая достигнутое договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего Договора, что согласуется с ч. 2 ст. 17 ЗоЗПП и ч.7 ст. 29 ГПК РФ.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Договор вступает в силу для Сторон с даты государственной регистрации. Обязательства Застройщика прекращаются с даты подписания Передаточного акта или одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**10.2.** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

При этом стороны согласовали, что существенным нарушением требований к качеству Объекта является проявление существенного недостатка Объекта, под которым понимается неустранимые недостатки или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 2/3 от цены Объекта). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке Участником Объекта.

**10.3.** В связи с заключением настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Закона о долевом участии, требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12.1, 13, 14, 15 Закона о долевом участии, не применяются.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты Цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.5.** 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.

**10.6.** В случае несоблюдения Участником сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за Земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

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

**10.8.** При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст. 15.5 Закона о долевом участии.

**10.9.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Законом о долевом участии, 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 Цены Договора. Указанный штраф оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика до расторжения настоящего Договора.

**10.10.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона о долевом участии.

**10.11.** Застройщик не несет установленной Законом о долевом участии ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков и порядка приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены Договора в полном размере, в том числе доплаты по результатам обмеров.

**10.12.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п. 1 ст. 9 Закона о долевом участии, 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 Закона о долевом участии, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Орган регистрации прав. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.13.** В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий Договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 ст. 9 Закона о долевом участии. 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 Цены Договора, уплаченных на счет-эскроу.

**10.14.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации.

**10.15.** 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 05.30.2022 г. №430-р.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора с третьими лицами, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте Застройщика. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 12 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

**11.4.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом о долевом участии и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, датой получения такого уведомления является:

**11.4.1.** Применительно к передаче Объекта наиболее ранняя из дат:

**11.4.1.1.** день передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

**11.4.1.2.** день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении;

**11.4.1.3.** день вручения телеграммы.

**11.4.2.** Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника 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 12 настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

**11.5.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 12 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, не зависящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КПШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**11.6.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.7.** Настоящий Договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации Органом государственной регистрации.

**11.8.** Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11.9.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта;

- Приложение № 2 – Комплектация и характеристики Объекта.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**

**Участник:**

**«Специализированный застройщик «Победа»**  
ИНН 9102226941  
КПП 770501001  
ОГРН 1179102007864  
Юр.адрес: 295015, РЕСПУБЛИКА КРЫМ,  
СИМФЕРОПОЛЬ ГОРОД, СЕВАСТОПОЛЬСКАЯ  
УЛИЦА, ДОМ 4, ЭТАЖ ЦОКОЛЬНЫЙ, ОФИС 2  
Расчетный счет: 40702810805010000587  
Банк: ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»  
БИК: 044525659  
Корр.счет: 30101810745250000659

Телефон: +7(800)5551647  
Электронная почта: info@massandrapark.ru

**Генеральный директор управляющей  
организации ООО «Таврида Девелопмент»**

\_\_\_\_\_/ **А.Д. Мансир**  
М.П.

**Гр. Российской Федерации {ContactLastName}  
{ContactName} {ContactSecondName}**  
{UfCrm1676360299568} года рождения  
место рождения: {UfCrm1698743276509}  
пол: {UfCrm1676356622348}  
паспорт гражданина Российской Федерации  
серия и номер: {UfCrm1672039110785}  
выдан: {UfCrm1672039165213}  
дата выдачи: {UfCrm1672039151635} г.,  
код подразделения: {UfCrm1672039181829}  
зарегистрирован по адресу:  
{UfCrm1676364691778}  
СНИЛС: {UfCrm1703830918275}  
ИНН: {UfCrm1695297018064}  
телефон: {ClientPhone}  
Электронная почта: {ClientEmail}

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*  
*подпись*

Участник, являющийся субъектом персональных данных, согласен(а) на обработку Застройщиком персональных данных Участника: (фамилия, имя, отчество; год рождения; контактный телефон (домашний, мобильный), адрес регистрации по месту жительства/проживания, паспортные данные. Обработка персональных данных Участника осуществляется с целью настоящего Договора. Участник дает согласие на обработку Застройщиком (Оператором) своих персональных данных, в том числе: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует бессрочно и может быть отозвано Участником по письменному требованию, направленному в адрес Застройщика.

**Участник:**

**Гр. РФ {ContactLastName} {ContactName} {ContactSecondName}**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

Приложение № 1 к  
Договору участия в долевом строительстве  
№ М10-**{UfCrm1698060854}**-  
**{UfCrm1676358084023}**-**{UfCrm1672319288217}**  
от **{DocumentCreateTime~format=d F**  
**Y,letterCase=lower}**г.

## ПЛАН ОБЪЕКТА

Застройщик:

В лице Генерального директора управляющей  
организации ООО «Таврида Девелопмент» \_\_\_\_\_ / А.Д. Мансир /

Участник:

Гр. Российской Федерации **{ContactLastName}** **{ContactName}** **{ContactSecondName}**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

## ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ

Многоквартирный дом (№ \_\_корпус **{UfCrm1698060854}**), план **{UfCrm1676358084023}** этажа

**Местоположение Объекта на **{UfCrm1676358084023}** этаже Многоквартирного дома (выделено серым цветом)**

Застройщик:

В лице Генерального директора управляющей  
организации ООО «Таврида Девелопмент» \_\_\_\_\_ / А.Д. Мансир /

Участник:

Гр. Российской Федерации **{ContactLastName}** **{ContactName}** **{ContactSecondName}**

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

Приложение № 2 к  
Договору участия в долевом строительстве  
№ М10-**{UfCrm1698060854}**-  
**{UfCrm1676358084023}**-  
**{UfCrm1672319288217}** от  
**{DocumentCreateTime~format=d F**  
**Y,letterCase=lower}**г.

**Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры)**

	<b>Массандра парк (жилой комплекс) 1 этап</b>
<b>Пол</b>	Стяжка пола, в т.ч. шумоизоляция.
<b>Потолок</b>	Без отделки
<b>Стены</b>	Выравнивание (оштукатуривание)
<b>Межкомнатные перегородки</b>	Устройство перегородок Выравнивание (оштукатуривание) стен
<b>Электроснабжение</b>	Прокладка сетей до внутриквартирного щитка (без устройства разводки и монтажа оконечных устройств)
<b>Отопление</b>	Прокладка магистралей, установка напольных и (или) внутрипольных конвекторов. Установка прибора учета.
<b>Водоснабжение и канализация</b>	Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры. Установка приборов учета.
<b>Кондиционирование (VRV система или аналог)</b>	Разводка электрики, магистралей и дренажа для установки внутренних блоков кондиционирования (внутренние блоки не устанавливаются).
<b>Санузлы</b>	Без отделки. Устройство гидроизоляции.
<b>Окна и двери</b>	Установка входной двери. Установка однокамерных алюминиевых оконных блоков. Установка раздвижной балконной двери.
<b>Лоджия/балкон</b>	Укладка напольной плитки. Устройство вентилируемого фасада. Установка балконных ограждений.
<b>Общие</b>	Монтаж противопожарной сигнализации. Ввод в помещение интернет кабеля и радификации. Ввод в помещение кабеля для установки домофона.

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным (проектным) и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Все работы по отделке Объекта, разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, и прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик:

В лице Генерального директора управляющей организации ООО «Таврида Девелопмент» \_\_\_\_\_ / А.Д. Мансир /

Участник:

Гр. Российской Федерации {ContactLastName} {ContactName} {ContactSecondName}

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись