

**ДОГОВОР № ___/ мкд1
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Джанкой

«___» _____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРКАДА ДЖАНКОЙ» (ИНН/КПП 9102298569/910201001, ОГРН 1249100011060), в лице Генерального директора Барахтаева Максима Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, «__» _____ года рождения, паспорт сер. _____ № _____, выдан «__» _____ года _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, ИНН _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие понятия:

1.1.1. **Застройщик** – **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРКАДА ДЖАНКОЙ»** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Джанкой, ул. Крымская, 1 (1 очередь)» на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник или Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома с целью возникновения у него права собственности на **Объект**.

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, используемый **Застройщиком** для строительства многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Джанкой, кадастровый номер: 90:17:010887:1569, площадью 14 128 кв.м., вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код 2.6.

1.1.4. **Объект, Объект долевого строительства** – **жилое помещение (Квартира) / нежилое помещение (оставить нужное)**, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.3 настоящего Договора, подлежащее передаче **Участнику** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, и входящее в состав многоквартирного жилого дома, создаваемого также с привлечением денежных средств **Участника**, при условии выполнения **Участником** всех принятых по настоящему Договору обязательств.

1.1.5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь **жилого помещения (Квартиры) / нежилого помещения (оставить нужное)**, определенная 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 25.11.2016 г. № 854/пр.

Стороны согласились, что Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, указанная в п. 2.3 настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической площади (по данным технических обмеров). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора. Фактическая площадь Объекта долевого строительства указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

Настоящим Участник извещен, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет указана общая площадь объекта, определяемая в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. как 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.

1.1.6. Общее имущество многоквартирного жилого дома – входящие в состав многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у **Участника долевого строительства** при условии надлежащего выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. Заявление о государственной регистрации права собственности **Участника на Объект долевого строительства** подает **Застройщик** после надлежащего выполнения **Участником** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Доля Участника в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме возникает в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1.1.7. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации», нормативными актами Российской Федерации.

1.1.8. **Эскроу-агент (Акцептант)** – Юго-Западный банк филиал публичного акционерного общества «Сбербанк России», местонахождение: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, д. 37, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 616143002.

1.2. **Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:**

– Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);

– Гражданский кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);

– Договор аренды земельного участка № 728 от 10.12.2024 г., зарегистрированный 13.12.2024 г. в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым под номером 90:17:010887:1528-91/021/2024-3;

– Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 25.10.2024 г. № 728 от 23.07.2025 г., зарегистрированное 14.08.2025 г. в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым под номером 90:17:010887:1528-91/046/2025-4;

– Разрешение на строительство, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым 19.08.2025 г. под № 91-RU93303000-8304-2025;

– Проектная декларация Застройщика № 91-000687 размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой Информационной Системы Жилищного Строительства (ЕИСЖС) по адресу: наш.дом.рф.

Об изменениях, вносимых в документы, указанные в настоящем разделе, Участник будет извещен путем размещения соответствующих документов на сайте: <https://наш.дом.рф>.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **Квартиру/нежилое помещение (оставить нужное)**, являющуюся **Объектом** настоящего Договора, **Участнику**, а **Участник** обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену, после принять **Квартиру/нежилое помещение (оставить нужное)** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.2. Условием привлечения денежных средств **Участников Застройщиком** является размещение денежных средств **Участников** на счетах эскроу, **открытых в Юго-Западном банке филиале публичного акционерного общества «Сбербанк России»** в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.3. **Объектом** является **Квартира/нежилое помещение (оставить нужное)**, имеющие следующие технические характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	жилое / нежилое (оставить нужное)
Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	Квартира / нежилое помещение (оставить нужное) № ____ (условный номер)

	Проектная декларация № 91-000687, ID дома <i>67401 (корпус 1) либо 67402 (корпус 2)</i>
Корпус	
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) (кв.м.)	
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с балконами, лоджиями, верандами и террасами с применением понижающих коэффициентов) (кв.м.)	
Общая жилая площадь (кв.м.)	

Площадь жилых комнат и состав помещений вспомогательного использования, а также план **Объекта долевого строительства**, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося **Объектом долевого строительства** жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося **Объектом долевого строительства** нежилого помещения, местоположение **Объекта долевого строительства** на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома указываются в Плане Объекта долевого строительства, который является Приложением № 1 к настоящему Договору.

Уровень отделки Объекта долевого строительства (квартира): *(оставить, если Объектом является квартира)*

№№	Наименование	Значение
1	Вид (назначение) объекта строительства	Жилое
2	Назначение объекта долевого строительства (квартиры)	Жилое
3	Материал наружных стен	Стены из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки)
4	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
5	Класс энергоэффективности	A+
6	Класс сейсмостойкости	7 баллов
7	Перегородки	Внутренние перегородки, согласно Плану Объекта (Приложение № 1 к Договору) из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки)
8	Отделка стен	Без отделки (согласно проекту)
9	Потолок	Без отделки
10	Пол	Стяжка с устройством шумоизоляции
11	Входная дверь	Устанавливается
12	Межкомнатные двери	Отсутствуют
13	Окна	Однокамерный стеклопакет в ПВХ профиле
14	Система отопления	Крышная котельная
15	Электроснабжение	Выполняется ввод электроснабжения в квартиру

16	Вентиляция	Каналы из листовой стали, выгороженные кладкой мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки), согласно проектной документации, без разводки по квартире и без установки вентиляционных решеток
17	Водоснабжение и водоотвод	Канализационный стояк без разводки по квартире. Стояки холодной и горячей воды (расположенные в местах общего пользования), с подведением трубопровода в квартиру, без разводки по квартире
18	Приборы учета	Устанавливаются в местах общего пользования

Уровень отделки Объекта долевого строительства (нежилое помещение): *(оставить, если Объектом является нежилое помещение)*

№№	Наименование	Значение
1	Вид (назначение) объекта строительства	Нежилое
2	Назначение объекта долевого строительства (нежилое помещение)	Нежилое
3	Материал наружных стен	Стены из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки)
4	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
5	Класс энергоэффективности	A+
6	Класс сейсмостойкости	7 баллов
7	Перегородки	Внутренние перегородки, согласно Плану Объекта (Приложение № 1 к Договору) из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки)
8	Отделка стен	Без отделки (согласно проекту)
9	Потолок	Без отделки
10	Пол	Без отделки
11	Входная дверь	Устанавливается
12	Межкомнатные двери	Отсутствуют
13	Окна	Однокамерный стеклопакет в алюминиевом профиле
14	Система отопления	Крышная котельная
15	Электроснабжение	Выполняется ввод электроснабжения в помещение
16	Вентиляция	Ж/б каналы согласно проектной документации. Разводка по помещению воздуховодами из оцинкованной стали
17	Водоснабжение и водоотвод	Канализационный стояк без разводки по помещению. Стояки холодной и горячей воды без разводки по помещению
18	Приборы учета	Согласно проекту

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Наименование согласно проекту	«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г.
-------------------------------	--

	Джанкой, ул. Крымская, 1 (1 очередь)»
Вид	Многоквартирный дом корпус 1 / Многоквартирный дом корпус 2
Назначение	Жилое
Количество этажей	13 / 13
Общая площадь	1-ый корпус – 8 945,11 кв.м / 2-ой корпус – 8 945,11 кв.м
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	7 баллов
Оборудование придомовой территории	<ul style="list-style-type: none"> • Детская площадка • Площадки для занятий физической культурой • Площадка отдыха взрослого населения

2.4. **Квартира/нежилое помещение** (*оставить нужное*) передается **Участнику** путем подписания Акта приема-передачи **Квартиры/нежилого помещения** (*оставить нужное*), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **«30» сентября 2028 года.**

2.6. Срок передачи **Застройщиком Объекта Участнику** – **не позднее «31» марта 2029 года.** Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от **Застройщика.** В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующее предложение об изменении Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате **Участником** по настоящему Договору составляет сумму в рублях _____ (_____) **рублей 00 коп.,** без НДС, что соответствует долевому участию в строительстве _____ **кв.м.** проектной (приведенной) площади **Объекта долевого строительства** из расчета _____ (_____) **рублей _____ копейки** за 1 (один) квадратный метр проектной (приведенной) площади **Объекта долевого строительства.**

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) **Объекта долевого строительства,** связанные с созданием **Объекта долевого строительства** и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства.** В цену Договора не включены затраты, связанные с его государственной регистрацией, и дополнительных соглашений к нему, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.**

3.2. Неизрасходованные денежные средства **Участника** долевого строительства, оставшиеся у **Застройщика** по окончании строительства, являются премией (экономией) **Застройщика,** которая остается в его распоряжении.

3.3. **Участник** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (**Эскроу-агенте**) по договору эскроу счета, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета **Участника** (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления **Застройщику** (бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. **Эскроу-агент/Акцептант:** Юго-Западный банк филиал публичного акционерного общества «Сбербанк России», местонахождение: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, д. 37, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 616143002.

Участник/Депонент: _____ (ФИО/наименование Депонента).

Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АРКАДА ДЖАНКОЙ», юридический адрес: 295050, Республика Крым, г. о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Лизы Чайкиной, д. 1, офис 420, ИНН/КПП 9102298569/910201001, ОГРН 1249100011060, расчетный счет 40702810652000009527 в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602 адрес электронной почты: chistoeNebo888@yandex.ru.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ коп.

Срок условного депонирования денежных средств: до **30.03.2029 года**.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определяется в соответствии с пп. 3.3.2 – 3.3.3 п. 3.3 настоящего Договора.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления **Застройщиком** Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом **Застройщику** на р/с 40702810652000009527 в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602 либо направляется на оплату обязательств **Застройщика** по кредитному договору, заключенному между **Застройщиком** и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение **Застройщика** Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств **Застройщика** по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет **Застройщика**, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства **Застройщику**.

3.3.2. Оплата производится **Участником долевого строительства** с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.3. Оплата цены Договора в размере, указанном в п. 3.1 Договора, производится **Участником** за счет собственных денежных средств исключительно путем их внесения на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

3.3.3.1. Единовременно в размере _____ (_____) рублей **00 копеек** подлежит оплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника** после полной уплаты денежных средств, которые **Участник** обязан внести по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего Акта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

3.5. Расчеты между Сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (**Участника долевого строительства**) в уполномоченном банке (эскроу-агент) и номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в ПАО «Сбербанк России», бенефициаром по которому является **Участник долевого строительства**.

3.6. Фактическая площадь **Объекта** указывается в Акте приема-передачи.

В случае если по окончании строительства, по данным технической инвентаризации, фактическая площадь **Объекта долевого строительства** будет иметь незначительные расхождения с площадью, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора, перерасчет цены настоящего Договора не производится. Незначительным расхождением с площадями, указанными в п. 2.3 настоящего Договора является расхождение в сторону увеличения либо уменьшения площадей, величина которого не превышает 5 (пять) % от площадей, указанных в п. 2.3 настоящего Договора.

В случае если фактическая Общая приведенная площадь **Объекта долевого строительства** окажется меньше Общей приведенной площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, с разницей, превышающей 5 (пять) %, то **Участник** письменно уведомляет **Застройщика** о необходимости произвести перерасчет цены Договора. **Застройщик**, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного обращения от **Участника**, на основании заключенного дополнительного соглашения к Договору об изменении цены, возвращает **Участнику** стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (пять) %, исходя из цены одного квадратного метра проектной (приведенной) площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

В случае если фактическая приведенная площадь **Объекта долевого строительства** окажется больше Общей приведенной площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, с разницей, превышающей 5 (пять) %, то **Застройщик** письменно уведомляет **Участника** о необходимости произвести перерасчет цены Договора и направляет на подписание дополнительное соглашение к Договору об изменении цены. **Участник**, в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от **Застройщика**, на основании заключенного дополнительного соглашения, доплачивает **Застройщику** стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (пять) %, исходя из цены одного квадратного метра проектной (приведенной) площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Права и обязанности Застройщика.**

4.1.1. Обязуется самостоятельно своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать **Квартиру/нежилое помещение (оставить нужное)** **Участнику** по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, а также обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности **Участника**, в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** **Участнику**.

4.1.2. Обязуется обеспечить строительство **Объекта** в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по настоящему Договору, не отнесенных к нормативным актам, сдать в эксплуатацию **Объект** в соответствии с п. 2.5 настоящего Договора. Сдача многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае, если строительство не может быть завершено в установленный п. 2.5 настоящего Договора срок, **Застройщик** направляет для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора не позднее срока, предусмотренного п. 2.6 настоящего Договора.

4.1.3. Вправе вносить в многоквартирный дом и/или **Объект долевого строительства** архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству

строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом и объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего договора. Изменять внешний вид и размещение входных групп в многоквартирном доме, его фасадную часть, конструкцию наружной стены без изменения теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

4.1.4. Без доверенности представлять интересы **Участника** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства многоквартирного жилого дома (до подписания Акта приема-передачи), включая этап подачи документов на регистрацию права собственности Участника на Объект.

4.1.5. Обязуется предоставлять **Участнику** по его требованию информацию о **Застройщике**, ходе строительства многоквартирного жилого дома и о ходе исполнения обязательств перед **Участниками** долевого строительства.

4.1.6. Обязуется принять от **Участника** оплату цены настоящего Договора в сроки и на условиях, определенных настоящим Договором.

4.1.7. **Застройщик** имеет право требовать от **Участника** лично предоставить и заполнить все необходимые документы, связанные с оформлением настоящего Договора.

4.1.8. Обязуется направить **Участнику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и о готовности **Объекта** к передаче не менее чем за месяц до наступления срока передачи **Объекта**.

4.1.9. Обязуется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства **Участнику** не позднее срока, предусмотренного п. 2.6 Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.1.10. По истечении десяти рабочих дней после истечения срока, предусмотренного п. 2.6 настоящего Договора (срок передачи **Объекта Участнику**) – составить односторонний Акт приема-передачи **Квартиры/нежилого помещения (оставить нужное)** в случае одновременного наступления следующих событий:

- уклонение **Участника** от принятия **Объекта** в предусмотренный пп. 4.2.3 п. 4.2 Договора срок или при отказе **Участника** долевого строительства от принятия **Объекта** (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Под уклонением **Участника** от принятия **Объекта** понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или Акта, в котором указывается несоответствие **Объекта** требованиям, указанным в п. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок.

- наличие у **Застройщика** сведений о получении **Участником** сообщения о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности **Объекта** к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом **Участника долевого строительства** от получения уведомления Стороны договорились, в том числе, понимать неявку **Участника долевого строительства** за получением корреспонденции в отделении связи. При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче **Объекта** риск случайной гибели **Объекта** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления указанного документа.

4.1.11. Обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней после выполнения пп. 4.2.3 п. 4.2 Договора выдать **Участнику** комплект ключей от **Квартиры/нежилого помещения (оставить нужное)**.

4.1.12. Обязуется своевременно и в полном объеме выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.13. Обязуется при подписании Акта приема-передачи передать **Участнику** инструкцию по эксплуатации **Объекта долевого строительства**.

4.1.14. Вправе требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, возмещения в полном объеме убытков, причиненных **Застройщику** в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение **Участником** обязательств по Договору.

4.2. **Права и обязанности Участника:**

4.2.1. Оплатить Цену Договора путем внесения денежных средств в размере, сроки, способом и порядке, установленным разделом 3 настоящего Договора, но в любом случае не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе и в случае досрочного исполнения **Застройщиком** обязательства о передаче **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**.

4.2.1.1. При несоблюдении **Участником** (Депонентом) указанного в пп. 4.2.1 п. 4.2 настоящего Договора срока внесения денежных средств (депонируемую сумму) в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, оплата по настоящему Договору должна быть произведена **Участником долевого строительства** на залоговый счет **Застройщика**.

- подать совместно с представителем **Застройщика** заявление о государственной регистрации настоящего Договора, либо

- предоставить **Застройщику** платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора;

- предоставить **Застройщику** документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе документ (нотариально оформленная доверенность) по форме, предоставленной **Застройщиком**, предоставляющий **Застройщику** необходимые для совершения от имени **Участника** действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора.

4.2.2. Обязуется принять от **Застройщика** **Объект долевого строительства** по Акту приема-передачи в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения от **Застройщика** сообщения.

4.2.3. В случае обнаружения при осмотре **Объект** несоответствия условиям настоящего Договора, Стороны составляют Акт приема-передачи с перечнем дефектов и (или) недоделок и сроками их устранения **Застройщиком**.

4.2.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос и (или) установку перегородок, переустройство коммуникаций) **Квартиры/нежилого помещения (оставить нужное)** до получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество.

Независимо от факта получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, **Участник** также обязуется не осуществлять действия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома (не устанавливать кондиционеры вне специально отведенных для наружных блоков мест, решетки, остекления, не переустраивать балконы и лоджии и их ограждения, и пр.) без согласования со всеми собственниками помещений многоквартирного дома и уполномоченным государственным органом.

4.2.5. После передачи **Объекта Участнику** по Акту приема-передачи, **Участник** обязан нести расходы по содержанию **Объекта**, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в котором располагается **Объект**, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, в котором располагается **Объект**, прилегающей территории, также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном многоквартирном жилом доме.

Уклонение **Участника** от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг не освобождает **Участника** от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией многоквартирного жилого дома соразмерно площади **Объекта долевого строительства** и соответствующей доли общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.2.6. Обязуется письменно уведомлять **Застройщика** об изменении паспортных данных, места регистрации, контактных телефонов (далее – контактные данные) и нести все негативные риски, связанные с несвоевременным уведомлением или не уведомлением об изменении таких данных. В случае нарушения сроков подписания Акта приема-передачи вследствие не уведомления или несвоевременного уведомления **Участником Застройщика** об изменении контактных данных, **Участник** считается таким, что нарушил существенные условия Договора.

4.2.7. Имеет право уступить право требования и свои обязательства по настоящему Договору в пользу третьего лица. Уступка прав требования **Участником** (замена **Участника** в договоре) по настоящему Договору в пользу третьего лица возможна исключительно по предварительному письменному согласию **Застройщика** и допускается только после уплаты им всей цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка **Участником** прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта**.

4.2.8. В случае осуществления прав требования в нарушение условий данного Договора (в том числе неполучения **Участником** согласия **Застройщика** на уступку), **Участник** обязан уплатить **Застройщику** штраф в размере 10 % от цены Договора. Сумма штрафа должна быть уплачена в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня предъявления **Застройщиком** соответствующего требования.

4.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, а при уклонении или отказе **Участника** от принятия **Квартиры/нежилого помещения (оставить нужное)**, в соответствии с п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ, с даты составления одностороннего акт приема-передачи.

4.4. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.5. Участник обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства, в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи или составления иного документа о передаче объекта долевого строительства

или возместить Застройщику расходы на оплату государственной регистрации права собственности в размере, установленном Законом на соответствующую дату подачи документов на регистрацию.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и принятие его **Участником** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные п. 2.6 Договора.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства Участнику** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

5.3. При передаче **Объекта долевого строительства Застройщик** обязан передать **Участнику** инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – Инструкция по эксплуатации **квартиры/нежилого помещения (оставить нужное)**).

5.4. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия **Объекта долевого строительства** проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.5. **Застройщик** обязан направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче не позднее, чем за 30 дней до наступления установленного п. 2.6 Договора срока передачи **Объекта долевого строительства**, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**, предусмотренных п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. В случае досрочного исполнения обязательств **Застройщика**, уведомление должно быть направлено не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

5.6. 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.

5.7. **Участник**, получивший сообщение **Застройщика** о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан его принять в течение 30 (тридцати) дней со дня получения сообщения от **Застройщика**, а также подписать и представить **Застройщику** Акт приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

5.8. Прием-передача **Объекта долевого строительства** осуществляется в следующем порядке:

5.8.1. **Участник долевого строительства** в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления **Застройщика**, предусмотренного п. 5.5 Договора, осуществляет осмотр **Объекта долевого строительства**.

В случае отсутствия замечаний у **Участника долевого строительства**, он подписывает Акт приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

В случае, если при осмотре будет установлено несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, **Участник** вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** и потребовать от **Застройщика** составления акта осмотра с указанием несоответствия **Объекта долевого строительства** указанным требованиям.

После устранения **Застройщиком** несоответствий, указанных в Акте осмотра, в согласованные с **Участником** сроки, **Участник** не позднее 10 дней с момента получения от **Застройщика** уведомления об устранении данных недостатков, обязан осуществить осмотр и приемку **Объекта долевого строительства** и подписать Акт приема-передачи.

В случае невозможности устранения недостатков в порядке, предусмотренном настоящим Договором, **Участник долевого строительства** после получения сообщения от **Застройщика** об указанных обстоятельствах имеет право требовать соразмерного уменьшения цены Договора.

5.8.2. В случае уклонения или отказа **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок (за исключением случая, предусмотренного п. 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ), **Застройщик** по истечении 10 рабочих дней после истечения срока, предусмотренного п. 2.6 Договора, вправе составить односторонний акт приема-передачи.

5.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

5.10. В случае если строительство **Объекта недвижимости** будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, **Застройщик** имеет право начать передачу **Объекта долевого строительства** после надлежащего уведомления **Участника**.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного **Объекта** должно соответствовать государственным строительным стандартам, требованиям законодательства Российской Федерации. Подтверждением надлежащего качества **Объекта** является введение многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получение разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства** (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**) составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства**, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи о передаче помещения в многоквартирном доме.

6.4. В отношении элементов многоквартирного жилого дома, расположенных за пределами **Объекта**, указанный в п. 6.2 Договора срок исчисляется со дня выдачи **Застройщику** разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.5. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта** или многоквартирного жилого дома при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.6. Срок устранения недостатков, выявленных в течение гарантийного срока, составляет 90 (девяносто) рабочих дней с момента получения **Застройщиком** письменного требования. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

6.7. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными третьими лицами.

6.8. Стороны пришли к соглашению, что к отношениям Сторон, возникшим в рамках настоящего Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику** долевого строительства **Объекта долевого строительства**, **Застройщик** выплачивает **Участнику** долевого строительства неустойку в размере, указанном в п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.3. В случае нарушения **Участником** срока оплаты цены настоящего Договора, **Участник** выплачивает **Застройщику** неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения **Участником**, в течение всего периода эксплуатации **Объекта**, обязанности, указанной в пп. 4.2.5 п. 4.2 настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** средства, необходимые для приведения **Объекта** в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

7.5. В случае несоблюдения **Участником** срока принятия **Объекта долевого строительства**, указанного в п. 5.7 Договора, **Застройщик** вправе потребовать, а **Участник долевого строительства** в этом случае обязан выплатить **Застройщику** неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. Такая оплата производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования **Застройщиком**. Предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка может быть применена независимо от наличия и реализации **Застройщиком** права составления одностороннего Акта приема-передачи.

7.6. **Застройщик** имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

7.6.1) Если другие работы, не входящие в обязанности **Застройщика**, но связанные со строительством **Объекта долевого строительства**, задерживают выполнение обязательств **Застройщика** по настоящему Договору.

7.6.2) В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае, если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенные настоящим Договором сроки.

7.6.3) При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения

обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

7.6.4) Неправомерные нарушения органами государственной власти и местного самоуправления, иными уполномоченными органами и организациями сроков выдачи (согласования) разрешительных и иных документов, необходимых для сооружения (строительства) многоквартирного дома (в т.ч. для ввода в эксплуатацию).

7.6.5) Необоснованные задержки сетевыми организациями и/или собственниками инженерных и транспортных сетей (включая сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения) сроков подключения многоквартирного дома или **Объекта долевого строительства** к соответствующим инженерным и транспортным сетям.

7.6.6) Вступление в силу после заключения данного Договора новых нормативно-правовых или индивидуальных распорядительных актов, требующих выполнения дополнительных мероприятий для строительства (в т.ч. ввода в эксплуатацию) многоквартирного дома.

8. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1. Сообщения и уведомления, направляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ:

8.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

8.1.2. Уведомление о завершении строительства **Объекта долевого строительства** и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче направляется Застройщиком Участнику не менее чем за 30 дней до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником или вручено Участнику лично под расписку.

8.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по почтовому адресу для направления корреспонденции.

8.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно пп. 8.1.1 – 8.1.2 п. 8.1 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами обязательств.

9.2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.3 настоящего Договора.

9.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе **Участника**, за исключением случая, указанного в п. 9.3 настоящего Договора, **Застройщик** при возврате денежных средств, оплаченных **Участником** по настоящему Договору вправе удержать с **Участника** неустойку в размере стоимости одного квадратного метра проектной общей приведенной площади **Объекта долевого строительства**, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

9.5. В случае, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником**, **Участник** не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности, определенной настоящим Договором и законодательством Российской Федерации, за полное или частичное невыполнение настоящего Договора, если докажут, что такое нарушение/невыполнение случилось вследствие действия форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются случай, непреодолимая сила, а также все другие обстоятельства, которые не могут быть предусмотрены, предотвращены Сторонами (стихия, забастовка (страйк), объявленная или необъявленная война, террористический акт, блокада, революция, заговор, восстание, массовые беспорядки, акт вандализма, молния, пожар, буря, наводнение, землетрясение, нагромождение снега или гололед, блек-аут, решения (действия, бездействия) органов государственной власти, решения органов государственной власти о прекращении права на земельный участок, об изменении статуса земельного участка и т.д.).

10.2. Наступление непреодолимых обстоятельств должно быть подтверждено компетентным органом, определенным законодательством Российской Федерации.

10.3. Сторона, которая имеет намерение сослаться на форс-мажорные обстоятельства, обязана неотложно сообщить другой Стороне о существовании форс-мажорных обстоятельств и их влиянии на ход выполнения Договора.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства и/или их последствия временно препятствуют выполнению настоящего Договора, то выполнение настоящего Договора останавливается на срок действия форс-мажорных обстоятельств и/или их последствий.

11. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Стороны подтверждают, что заключение настоящего Договора отвечает их интересам, они имеют право подписывать и заключать этот Договор, приложения к нему и любые другие документы, касающиеся настоящего Договора, и выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

11.2. **Застройщик** гарантирует, что подписание и выполнение данного Договора не противоречит ни одной сделке, которая имеет обязательный характер для **Застройщика**, его учредительным документам.

11.3. Споры между Сторонами по данному Договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности прийти к согласию путем переговоров, спор разрешается путем обязательного направления Стороной другой Стороне претензии заказным письмом с описью вложения. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения. В случае недостижения Сторонами согласия или в случае неполучения Стороной надлежаще направленной претензии по любым основаниям неполучения (уклонение, отказ, отсутствие по адресу, возврат почтового отправления за истечением срока хранения и пр.) или в случае не направления ответа на претензию, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения **Застройщика**, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

11.4. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по согласию обеих Сторон и оформляются путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

11.5. **Застройщик** применяет упрощенную систему налогообложения.

11.6. Каждая из Сторон обязуется сохранить полную конфиденциальность финансовой, коммерческой и иной информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам, за исключением уполномоченных Сторонами лиц, возможна только в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также с письменного согласия Сторон.

11.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

11.8. **Участник** подтверждает, что ознакомлен с целью обработки персональных данных, а именно: с целью выполнения требований законодательства Российской Федерации в сфере хозяйственной деятельности **Застройщика**, в частности для обеспечения ведения налогового и бухгалтерского учета в соответствии с требованиями и стандартами законодательства Российской Федерации, с местом хранения персональных данных, условиям доступа к своим персональным данным, а также всеми правами, предусмотренными Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.9. **Участник** настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером 90:17:010887:1569;
- на разделение земельного участка с кадастровым номером 90:17:010887:1569 на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков;
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома);
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 90:17:010887:1569;
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- на регистрацию прав **Застройщика** на вновь образованные земельные участки;
- на возникновение и изменение права залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону 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», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером 90:17:010887:1569, в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться многоквартирный жилой дом).

11.10. До подписания настоящего Договора **Участник** ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся **Застройщиком** многоквартирному жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) **Объекта долевого строительства**, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. **Участнику** понятно содержание данных документов. Также, **Участник** ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

11.11. **Участник** уведомлен и согласен с тем, что право аренды на указанный в пп. 1.1.3 п. 1.1 Договора земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, будет передано в залог банку, предоставившему проектное финансирование, на основании договора ипотеки, заключенного между **Застройщиком**

(залогодатель) и банком (залогодержатель), в обеспечение возврата кредита, который предоставлен банком **Застройщику** на строительство (создание) объекта недвижимости, в состав которого входит **Объект долевого строительства**.

11.12. По окончании или в ходе строительства многоквартирному жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установлены законодательством Российской Федерации, которые будут указаны в Акте приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

11.13. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями **Участника** и **Застройщика** соответственно. Согласно п. 1 и п. 3 ст. 6 Закона № 63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011 г., настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

11.14. Неотъемлемое Приложение № 1 к настоящему Договору – План Объекта долевого строительства на 1 стр.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «АРКАДА ДЖАНКОЙ»**

Местонахождение: 295050, Республика
Крым, г. о. Симферополь, г. Симферополь,
ул. Лизы Чайкиной, д. 1, офис 42
ИНН/КПП 9102298569/910201001
ОГРН 1249100011060
Р/с 40702810652000009527
в ПАО Сбербанк России Юго-Западный
Банк, БИК 046015602
к/с 30101810600000000602,
Тел.: +7 (978) 501-55-55
Адрес эл.почты: chistoeNebo888@yandex.ru

Генеральный директор

м.п. _____ **М.Ю. Барахтаев**

УЧАСТНИК:

Гражданин Российской Федерации

Паспорт _____

Адрес: _____

ИНН: _____

СНИЛС: _____

Тел.: _____

Адрес эл.почты: _____

Гражданин РФ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

(является неотъемлемой частью Договора участия
в долевом строительстве № ___/мкд1 от __.__.2025 г.)

План Объекта долевого строительства

в объекте «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу:
Республика Крым, г. Джанкой, ул. Крымская, 1 (1 очередь)»

Корпус ____, этаж ____, отметка _____, квартира/нежилое помещение (оставить
нужное) № _____

Наименование	Значение, м. кв.
Площадь комнаты-1 / Площадь нежилого помещения (оставить нужное)	
Площадь кухни/кухонной зоны (если Объект – нежилое помещение, то строку исключить)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2	
Площадь летних помещений (а именно лоджий, балконов, террас без учета понижающих коэффициентов) (если Объект – нежилое помещение, то строку исключить)	
Площадь летних помещений (а именно лоджий, балконов, террас), с применением понижающего коэффициента к летним помещениям (если Объект – нежилое помещение, то строку исключить)	
Итого площадь квартиры с учетом летних помещений (с понижающим коэффициентом) (если Объект – нежилое помещение, то строку исключить)	
Итого площадь квартиры с учетом летних помещений (без понижающего коэффициента) (если Объект – нежилое помещение, то строку исключить)	

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «АРКАДА ДЖАНКОЙ»

Генеральный директор

м.п. _____ М.Ю. Барахтаев

УЧАСТНИК:

Гражданин Российской Федерации

Гражданин РФ