

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Керчь

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ» зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Симферополю 23.05.2014 ОГРН 1149102005953, ИНН 9102004628, КПП 910201001, находящееся по адресу: 295022 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, 16, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора гр. **Базарновой Оксаны Васильевны**, 8 апреля 1982 года рождения, место рождения: город Симферополь, гражданство России, пол: женский, паспорт 5314 425975, выданный 19.04.2014 Федеральной миграционной службой, код подразделения 900-003, зарегистрированный по адресу: Республика Крым, гор. Симферополь, ул. Гаспринского, 7, кв.14, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (-ка) РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ года, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. "Договор" - настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. "Застройщик" - Общество с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ», которому принадлежит право аренды земельного участка площадью 7884 кв.м с кадастровым номером 90:19:010113:1708, с местоположением по адресу: Республика Крым, г. Керчь, улица Кирова – пер. Степной, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании декларации о начале выполнения строительных работ, зарегистрированной Службой государственного строительного надзора Республики Крым 24.04.2017 г. № РК08317013258, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте <http://www.2моря.рф>

1.3. "Участник" - физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. "Объект недвижимости" - жилой дом №1 по ГП жилого комплекса "У двух морей", по адресу: Россия, Республика Крым, г. Керчь, район ул. Кирова, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 90:19:010113:1708 на основании утвержденного проекта и документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный адрес Объекта недвижимости будет уточнен после его ввода в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта недвижимости согласно проекта и декларации о начале выполнения строительных работ:

Вид – многоквартирный дом;

Назначение – жилое;

Этажность – 11 ( в т.ч. 9 жилых, 1 техэтаж и техподполье);

Общая площадь объекта – 6 746,9 м<sup>2</sup>;

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)- 5056,47м<sup>2</sup>;

Застройщик:

Участник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Количество квартир – 72 шт.

Материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас с заполнением из газобетонных блоков.

Материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон.

Класс энергетической эффективности – нормальный (класс С+).

Сейсмостойкость - 8 баллов.

1.5. "Окончание строительства Объекта недвижимости" - получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. "Объект долевого строительства" - жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. "Общая площадь" - ориентировочная (проектная) сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий). Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

1.8. "Общее имущество" – помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Объекте недвижимости, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией.

1.9. "Окончательная Общая площадь" - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ.

1.10. "Технические характеристики Объекта долевого строительства" - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительством на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.11. "Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства" - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.12. "БТИ" - орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по

техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.13. "Регистрирующий орган" – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.14. "Федеральный закон № 214-ФЗ" - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию является квартира, имеющая следующие технические характеристики:

<b>Секция</b>	
<b>Этаж</b>	
<b>Строительный (проектный) номер Объекта долевого строительства</b>	
<b>Количество комнат</b>	
<b>Площадь комнат (кв. м)</b>	
<b>Площадь вспомогательных помещений (кв. м)</b>	
<b>Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м)</b>	
<b>Площадь балконов, лоджий, веранд и террас (кв. м)</b>	
<b>Общая площадь Объекта долевого строительства (с балконами, лоджиями, верандами и террасами без применения понижающих коэффициентов) (кв. м)</b>	
<b>Общая площадь Объекта долевого строительства (с балконами, лоджиями, верандами и террасами с применением понижающих коэффициентов) (кв. м)</b>	

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.5, 4.6 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого

строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации – не позднее 30 декабря 2019 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником документов, предусмотренных настоящим Договором и законом и необходимых для осуществления государственной регистрации.

2.6. При регистрации права собственности на Объект долевого строительства он подлежит передаче и регистрации в собственность Участника долевого строительства.

### **3. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами, действующими на момент заключения настоящего Договора.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №б/н от 22.08.2016 г., заключенный между Администрацией г. Керчи Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью " КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 19.10.2016 г. за №90-90/016-90/007/656/2016-9035/1

3.2.2. Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 24.04.2017 г. № РК08317013258.

3.2.3. Положительное заключение экспертизы проектной документации №77-2-1-2-0038-17 от 27.02.2017 г., выданное ООО «ПромМаш Тест».

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: <http://www.2морья.рф>

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН**

4.1. Под ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Стоимость услуг застройщика составляет 30% от общей суммы

настоящего Договора. В цену настоящего Договора включены затраты на строительство Объекта недвижимости, расходы по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченные для финансирования создания Объекта недвижимости, и иные затраты, связанные с созданием Объекта недвижимости.

4.2. Цена Договора согласована Сторонами, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_) рублей (далее – Цена Договора), что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_) **рублей** за один квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства.

Площадь лоджий (балкона) учитывается в общую площадь с коэффициентом 0,5 (0,3). Цена Договора НДС не облагается, и подлежит оплате Участником на указанный в Договоре расчетный счет Застройщика по графику, который является Приложением №4 к настоящему Договору.

4.3. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты зачисления в полном объеме денежных средств в размере Цены Договора на расчетный счет Застройщика в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены Договора, предусмотренной п.4.2. настоящего Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование).

4.5. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.2. настоящего Договора.

4.6. В течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.7. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения им Уведомления об изменении площади оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Договора.

4.8. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Договора

4.9. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене

Договора.

4.10. В случае просрочки Участником внесения платежа (-ей) в счет оплаты цены Договора в течение более чем два месяца или нарушения сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев (при оплате по графику) Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.11. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника, для: строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание); возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта недвижимости; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; на оплату процентов за пользование заемными и кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Объекта недвижимости, а также на оплату суммы займа, основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями; иных расходов, связанных с созданием Объекта недвижимости.

4.12. До момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, являются средствами целевого финансирования и носят инвестиционный характер.

4.13. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.14. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении – требовании. Возврат осуществляется в порядке и на условиях, определенных Федеральным Законом №214-ФЗ.

4.15. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

4.16. Стороны договорились, что в счет оплаты цены договора могут использоваться средства материнского капитала, зачисление которых осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

Для осуществления платежа по Договору с использованием средств материнского (семейного) капитала Участник обязуется представить в Пенсионный фонд Российской Федерации документы и совершить все иные действия, необходимые для перечисления Застройщику средств материнского (семейного) капитала Пенсионным фондом Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством.

При условии документального подтверждения со стороны Участника наличия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, права на направление средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве и подачи Участником заявления о распоряжении средствами материнского капитала путем направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет уплаты цены настоящего Договора, Стороны путем подписания

дополнительного соглашения могут внести необходимые изменения в график платежей, предусмотренный в Приложении №4 к настоящему Договору, с учетом нормативных сроков перечисления средств материнского (семейного) капитала.

4.17. При оплате денежной суммы указанной в пункте 4.2. настоящего Договора **на реквизиты, указанные в п.13**, в платежном поручении Участник обязан указывать назначение платежа следующим образом: **«Оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № Номер Договора от Дата Договора (ДЛФ='DD'), НДС не облагается (жилье) , с НДС (нежилые помещения)»**.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, сроки и с соблюдением требований статьи 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4. настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованную с Участником дату и время.

5.1.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

5.1.5. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), обязуется направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику оформляется дополнительным соглашением.

5.1.6. В случае изменения проектной документации по строительству Объекта недвижимости, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.7. В установленные настоящим Договором сроки получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.8. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (уступки права требования по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком, за отдельную плату.

### 5.4. Участник обязан:

5.4.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему

Договору, в том числе Цену Договора, в соответствии с разделом 4. настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5.4.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией Объекта долевого строительства в свою собственность (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

5.4.4. Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства.

5.4.5. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

5.4.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, и выполнять все зависящие от него действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

5.4.7. Осуществить государственную регистрацию за собой права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

5.4.8. В течение 1 (одного) рабочего дня письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, сведений об изменении фамилии, имени, отчества, адреса проживания и регистрации, почтового адреса, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных. Уведомление направляется ценным письмом с описью вложения или вручается под расписку уполномоченному представителю Застройщика.

5.4.9. С момента подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги согласно действующих тарифов. Плата вносится независимо от заключения Участником отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участнику, последний обязан компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

5.4.10. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.11. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с разделом 4. настоящего Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

## **5.5. Застройщик вправе:**

5.5.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

5.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по



основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ.

5.5.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договора для обеспечения строительства (создания) Объекта недвижимости.

5.5.4. Осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

5.5.5. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами.

#### **5.6. Участник вправе:**

5.6.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами.

5.6.2. Получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения Обязательств по настоящему Договору.

### **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – до 30 января 2020 года.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 6.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

6.3. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с момента получения Сообщения.

6.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.5. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

6.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступил, но оно не исполнено.

6.8. Объект долевого строительства передается Участнику свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего

Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, в том числе Приложению №2 к настоящему Договору, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участник уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

6.9. При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства.

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

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

7.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости в целом.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, 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.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.3. За нарушение Участником условия п. 4.17 настоящего договора он выплачивает Застройщику штраф в размере 1% (одного процента) от цены Договора, указанной в п. 4.2 настоящего Договора.**

8.4. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. В случае нарушения Участником ограничения на уступку права требования по

настоящему Договору, указанного в пункте 10.1. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику согласно статье 388 Гражданского кодекса Российской Федерации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от Цены Договора.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника за исключением оснований, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ, с Участника может быть взыскана неустойка (штраф) в размере 20% (двадцати) процентов от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику.

8.7. Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

8.8. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от надлежащего выполнения возложенных на них обязательств.

8.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заинтересованная Сторона вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии требованиями действующего законодательства.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по настоящему Договору:

9.1.1. По возврату внесенных Участником денежных средств, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и/или настоящим Договором.

9.1.2. По уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и/или федеральными законами денежных средств.

9.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом права аренды земельного участка площадью 7884 кв.м с кадастровым номером 90:19:010113:1708, с местоположением по адресу: Россия, Республика Крым, г. Керчь, улица Кирова – пер. Степной, принадлежащего Застройщику на основании Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №б/н от 22.08.2016 г., заключенный между Администрацией г. Керчи Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью " КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 19.10.2016 г. за №90-90/016-90/007/656/2016-9035/1, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.3. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

9.4. Право залога, указанное в пункте 9.2. настоящего Договора, возникающее у Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора, не

распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

9.5. Настоящим Участник выражает свое согласие на залог права аренды, указанного в п. 9.2. настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком с иными Участниками, а также по договорам долевого участия, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п.1.2. настоящего Договора.

9.6. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога без согласия Участника, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 1.2. настоящего Договора) и иным образом распоряжаться предметом залога, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

9.7. Участник дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости (п.1.2 Договора), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка (п.1.2. Договора), на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

9.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Объекта недвижимости.

9.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику по настоящему Договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) Застройщика в компенсационный фонд в порядке, определенном законодательством РФ.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Уступка Участником права требования третьему лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования такой уступки с Застройщиком, а также уплаты Застройщику комиссии в размере 1,5 (одна целая пять десятых) процента от Цены Договора.

10.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 настоящего Договора, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

10.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

10.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы (в том числе: любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости), без письменного согласия Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае нарушения предусмотренного этим пунктом условия настоящего Договора, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В этом случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

10.6. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство обособленных встроенно-пристроенных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

10.7. Участник гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, им получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для совершения сделки по заключению Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.9. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

10.10. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

10.11. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

10.12. Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов, а также в других предусмотренных законодательством случаях.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. 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, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

11.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

11.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

12.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

12.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

12.5.1. Приложение № 1 "План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства" - на 1 (одном) листе.

12.5.2. Приложение № 2 "Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства" - на 1 (одном) листе.

12.5.3. Приложение № 3 "Перечень документов для ознакомления Участника" - на 1 (одном) листе.

12.5.4. Приложение №4 "График платежей" на 1 (одном) листе.

12.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном

объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

12.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

12.8. Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

12.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения по роспись Стороне настоящего Договора или его уполномоченному представителю, или заказной корреспонденцией с описью вложения по согласованным адресам. Надлежащим уведомлением также признается уведомление путем направления электронной корреспонденции при условии использования для переписки между отправителем и получателем только тех адресов электронной почты, которые указаны в настоящем Договоре.

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

12.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ»**  
Юридический адрес: 295022  
г. Симферополь,  
ул. Бородина,16  
ОГРН 1149102005953  
ИНН 9102004628  
КПП 910201001  
Банковские реквизиты:

**Участник:**

**Гражданин(ка) РФ**

---

р/с 40702810340480002147  
Банк: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (ПАО)  
к/с 30101810335100000607  
БИК 043510607  
ОКПО: 7701105460

Подпись \_\_\_\_\_ **О.В.Базарнова**

М.П.

С условиями Договора и приложениями к нему ознакомлен(а) в полном объеме,  
экземпляр договора и приложений к нему получил(а):

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



**ПЛАН (поэтажный)**  
**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства:**

этаж - \_\_\_\_\_;

секция – \_\_\_\_\_;

общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.;

количество комнат – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

строительный номер – \_\_\_\_\_.

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**О.В.Базарнова** \_\_\_\_\_  
М. П.

**УЧАСТНИК:**

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

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Стороны согласовали следующие требования к внутренней отделке, техническим характеристикам и оснащению оконченного строительством Объекта:

оконные блоки – металлопластиковые с применением стеклопакета с энергосберегающим стеклом.

входные двери – металлические;

отделка помещений: стены - в объеме проекта (штукатурка или гипсокартон); полы - цементно-песчаная стяжка;

электротехнические работы - ввод в помещение;

счетчики – электрический, холодной и горячей воды, счетчик газа и газовый анализатор;

отопление – водяное, металлопластиковые трубы, радиаторы;

вентиляция – в объеме проекта;

водоснабжение – ввод в помещение.

2. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе **без** осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки внутриквартирных дверей;

- установки полотенцесушителей;

-установки газовых плит;

- чистовая отделки квартир, балконов и лоджий;

- внутриквартирной разводки водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;

- установки электрозвонков;

-внутриквартирной телевизионной разводки, телефонизации, радиофикации, домофонной сети с установкой оконечных устройств;

- устройства встроенной мебели и антресолей.

3. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на системах канализационного стока. Полотенцесушитель в санузле не устанавливается. Система отопления монтируется полностью.

4. Электромонтажные работы не включают в себя внутриквартирную разводку.

5. Стоимость внутриквартирных отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены.

6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а так же выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 2 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**УЧАСТНИК:**

**О.В.Базарнова**

М. П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

**ПЕРЕЧЕНЬ  
документов для ознакомления Участника**

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №б/н от 22.08.2016 г., заключенный между Администрацией г. Керчи Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью " КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ", зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 19.10.2016 г. за №90-90/016-90/007/656/2016-9035/1

2. Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым от 24.04.2017 г. № РК08317013258

3. Положительное заключение экспертизы проектной документации №77-2-1-2-0038-17 от 27.02.2017г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ПромМаш Тест».

4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: <http://www.2моря.рф>

5. Аудиторское заключение по осуществлению общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ» предпринимательской деятельности за 2016 год от 12.05.2017 года (ООО «Аудиторская фирма «ПЕРСПЕКТИВА-АУДИТ»).

6. Проектная документация.

7. Документы Застройщика:

7.1. Устав Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ», утвержден решением единственного учредителя № 1 от 16.05.2014 г.

7.2. Решение Единственного участника (учредителя) Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ» № 1 от 16.05.2014 г. об избрании директора Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ».

7.3. Приказ №1от 17.06.14 о вступлении в должность директора Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ».

8. Свидетельство от 23 мая 2014 года о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ», бланк серия 23 номер 008837799 от 23 мая 2014 года, ОГРН 1149102005953.

9. Свидетельство от 23 мая 2014 года о постановке на учет Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ» в налоговом органе по месту нахождения, бланк серия 23 №008837800, ИНН/КПП 9102004628/910201001.

10. Утвержденные годовые отчеты и бухгалтерская отчетность, в том числе балансы, Общества с ограниченной ответственностью «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ» за 2015-2016 годы.

**С указанными выше документами ознакомлен(а) в полном объеме.**

Участник: Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

