

## ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Ялта, Республика Крым

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ДИНАМИКА»**, ОГРН:1179102006060, ИНН/КПП 9103083559/910301001, зарегистрировано: 298612, Республика Крым, г. Ялта, ул. Московская, дом 33-А, квартира 2, в лице директора Липка Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ серия: \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждая по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 90:25:000000:1645, площадью 10 000 кв.м., который принадлежит ему на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 11.12.2017, выданной Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, номер государственной регистрации: 90:25:000000:1645-90/090/2017-1 от 11.12.2017.

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Наружные сети водопровода и канализации, наружные тепловые сети, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции входят в состав общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома и предназначены для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

1.6. Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Этажность: 8 этажей;

Строительный адрес: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход, в районе ул. Наташинская;

Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. По окончании строительства Многоквартирного дома его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер Объекта долевого строительства – по экспликации к поэтажному плану. При этом фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

Общая площадь: 20172,89 кв.м.;

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: блоки из ячеистого бетона (газобетон);

Класс энергоэффективности: А++;

Сейсмостойкость: 8 баллов.

1.7. Участник долевого строительства - физическое лицо или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, уведомлен о том, что оплата цены Договора возможна только после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.8. В случае смерти физического лица - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.10. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

1.11. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию считается дата получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Дата ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - **30.09.2022 года**.

1.12. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"(далее - Законом № 214-ФЗ), иными законами Российской Федерации.

## 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 дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Характеристики Объекта долевого строительства:

Тип и строительный номер	Квартира №
Этаж	
Общая проектная площадь, кв. м.	
Проектная площадь жилого помещения в кв.м. (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас)	
Проектная площадь летних помещений (балконы, лоджии, веранды и террасы при наличии) в кв.м.	
Внутреннее оснащение на момент сдачи Объекта долевого строительства	Входная дверь. Остекление. Электрификация Счетчики: вода, электричество. Перила на балконах (при наличии)

2.3. Окончательное определение характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, с учетом данных технической инвентаризации Объекта долевого строительства.

2.4. Проектная экспликация Объекта долевого строительства и его расположение относительно Объекта строительства определена в **Приложении №1** к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
**рублей 00 копеек**, (далее – «**Цена Договора**»). Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади Объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, Цена Договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона № 214-ФЗ. Цена Договора состоит из двух частей: из затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплаты вознаграждения Застройщика.

3.2. Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон, в порядке, предусмотренном пунктами 3.10 и 3.12 Договора.

3.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора:

3.3.1. Участник долевого строительства открывает покрытый (депонированный) безотзывный аккредитив в **РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ** (публичное акционерное общество) (далее - Банк-эмитент) в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек не позднее \_\_\_\_\_ года.**

Срок действия аккредитива 90 календарных дней.

Аккредитив исполняется **РОССИЙСКИМ НАЦИОНАЛЬНЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ** (публичное акционерное общество) (далее - Исполняющий банк) при предоставлении Застройщиком следующего документа: копии зарегистрированного в установленном законом порядке Договора участия в долевом строительстве, заключенного между Сторонами.

Комиссии за открытие и исполнение аккредитива оплачивает Застройщик.

Моментом оплаты платежа, покрытого аккредитивом, предусмотренного п.п. 3.3.1 Договора считается дата раскрытия аккредитива.

3.3.2. Оставшуюся сумму Цены Договора Участник долевого строительства вносит на банковский счет Застройщика в следующие сроки:

- **платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек - в течении 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

3.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены Договора, предусмотренной п.3.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней 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). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 13.6 настоящего Договора.

3.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.**».

3.6. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

3.7. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, на банковский счет Застройщика.

3.8. Расхождение между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства согласно техническому паспорту за счет учета площадей лоджий и балконов, кладовых с понижающими коэффициентами не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет в этой связи изменения Цены Договора (п. 3.1 Договора) и не может являться основанием для возврата уплаченных денежных средств Участнику.

3.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в Цену настоящего Договора не включены.

3.10. Изменение стоимости Объекта долевого строительства оформляется двусторонним соглашением Застройщика и Участника, которым Сторонами также согласовываются порядок и сроки оплаты Участником стоимости Объекта долевого строительства с учетом её изменения.

3.11. Стороны настоящим установили, что площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. Договора, является проектной и взята Сторонами за основу для производства расчета стоимости Объекта долевого строительства. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмера организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства. В случае обнаружения при обмере Объекта долевого строительства факта увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта долевого строительства в пределах пяти процентов, стоимость Объекта изменению не подлежит и стоимость Объекта долевого строительства Сторонами не пересматривается.

3.12. В случае, если изменение размеров общей площади Объекта долевого строительства превышает пять процентов, стоимость Объекта долевого строительства подлежит соразмерному перерасчету с учетом выявленных изменений. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан доплатить стоимость Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика; в случае уменьшения площади Объекта долевого строительства Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне оплаченные денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Участника долевого строительства.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и в установленные Договором сроки.

4.1.3. Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Многоквартирного дома, включая затраты на создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования (за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи), транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного дома; затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется

строительство; затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Вознаграждение Застройщика является составной частью Цены Договора, и составляет 20 (двадцать) процентов от поступивших Застройщику долевых средств, при этом вознаграждение Застройщика НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Также, вознаграждением Застройщика за оказанные услуги по Договору признаются неиспользованные по целевому назначению денежные средства, оставшиеся в распоряжении Застройщика по окончании строительства Многоквартирного дома, осуществленного в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении возмещения, такое превышение покрывается за счет вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома суммы возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика и возврат указанной экономии Участнику долевого строительства не производится. После окончания строительства Многоквартирного дома и передачи Объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства в соответствии с п. 8.2. Договора, указанная экономия включается в вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в подп. 4.1.4 и 4.1.5 настоящего Договора, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. После сдачи Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

4.1.8. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.11. Обеспечить Участнику долевого строительства право на оформление (после завершения строительства Многоквартирного дома и его ввода в эксплуатацию, передачи Объекта по передаточному акту) права собственности на Объект, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, путем передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

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

4.2.1. В порядке и в срок, предусмотренный настоящим Договором, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором и/или уведомлением срок.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в долевой собственности Участника долевого строительства (заключить в порядке, установленном действующим законодательством, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности) с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений п. 8.б. настоящего Договора.

4.2.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений, и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.6. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.2.7. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке, после получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства. Изменения фасадов зданий, связанные с ликвидацией или изменением отдельных деталей, а также устройство новых, и реконструкция существующих оконных и дверных проемов, выходящих на фасад, производится по согласованию с администрацией соответствующего муниципального образования.

4.2.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. По своему усмотрению, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, принимать решения об изменениях, применяемых при строительстве Объекта долевого строительства материалов и технологий, в том числе вносить изменения в проект, при условии, что такие изменения не влияют на конструктивные особенности передаваемого по

настоящему Договору Объекта долевого строительства и не ухудшают их качество и согласованы с авторами проекта.

5.1.3. Застройщик вправе завершить строительство Многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее сроков, оговоренных Сторонами в настоящем Договоре.

5.1.4. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор при наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения Договора, предусмотренных законом.

5.1.5. Застройщик имеет право подписать передаточный акт в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо отказе от принятия без уважительной причины (без составления акта о несоответствии Объекта долевого участия требованиям закона и Договора).

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

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.3. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.2.4. Уступать свои права и обязанности по настоящему Договору иному лицу.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

7.3. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.8. 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 Многоквартирного дома в целом.

7.9. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник долевого строительства обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с Застройщиком и с уполномоченными государственными органами. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, проведение указанных действий полностью освобождает Застройщика от ответственности за их возможные негативные последствия, при этом Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с нарушением Участником долевого строительства данной обязанности, в соответствии с действующим законодательством. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока.

## **8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

8.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее трех месяцев с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а именно не позднее **31.12.2022 г.**

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 8.2. настоящего Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства

Многоквартирного дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением на почтовый адрес Участника (далее – «Уведомление»), указанный в разделе 14 настоящего Договора. При изменении почтового адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении почтового адреса несет Участник долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный в Уведомлении Застройщика (п. 8.3. настоящего Договора), прибыть по адресу, указанному в Уведомлении Застройщика, для подписания передаточного акта. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.4. настоящего Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

8.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 8.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с п. 8.5. настоящего Договора.

8.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

8.8. С момента подписания Сторонами передаточного акта (за исключением случая одностороннего подписания передаточного акта согласно п. 8.5. настоящего Договора) все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

## **9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;
- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.4. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора, при этом новый участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в течении 15 дней после государственной регистрации договора уступки прав требований.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;

- строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

11.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на Объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой Объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

11.4. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 11.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

11.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

11.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 11.7 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

11.9. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик исполняет обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации Договора.

## **12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

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

террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента возникновения указанных обстоятельств предоставить другой Стороне документ, подтверждающий факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы, выданный соответствующей Торгово-промышленной палатой, либо другим уполномоченным государственным органом. Указанный документ будет являться достаточным доказательством возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

12.4. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.6. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 7-ми (Семи) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

13.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4. В случае не достижения согласия по спорному вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю почтой с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г.

### **14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ДИНАМИКА»**

298612, Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Московская, дом 33-А, кв. 2

ОГРН: 1179102006060; ИНН 9103083559; КПП 910301001; ОКПО 09201025;

р/с 40702810240010021025; в РНКБ БАНК (ПАО), к/с: 30101810335100000607; БИК: 043510607.

Директор \_\_\_\_\_ **М.Н. Липка**

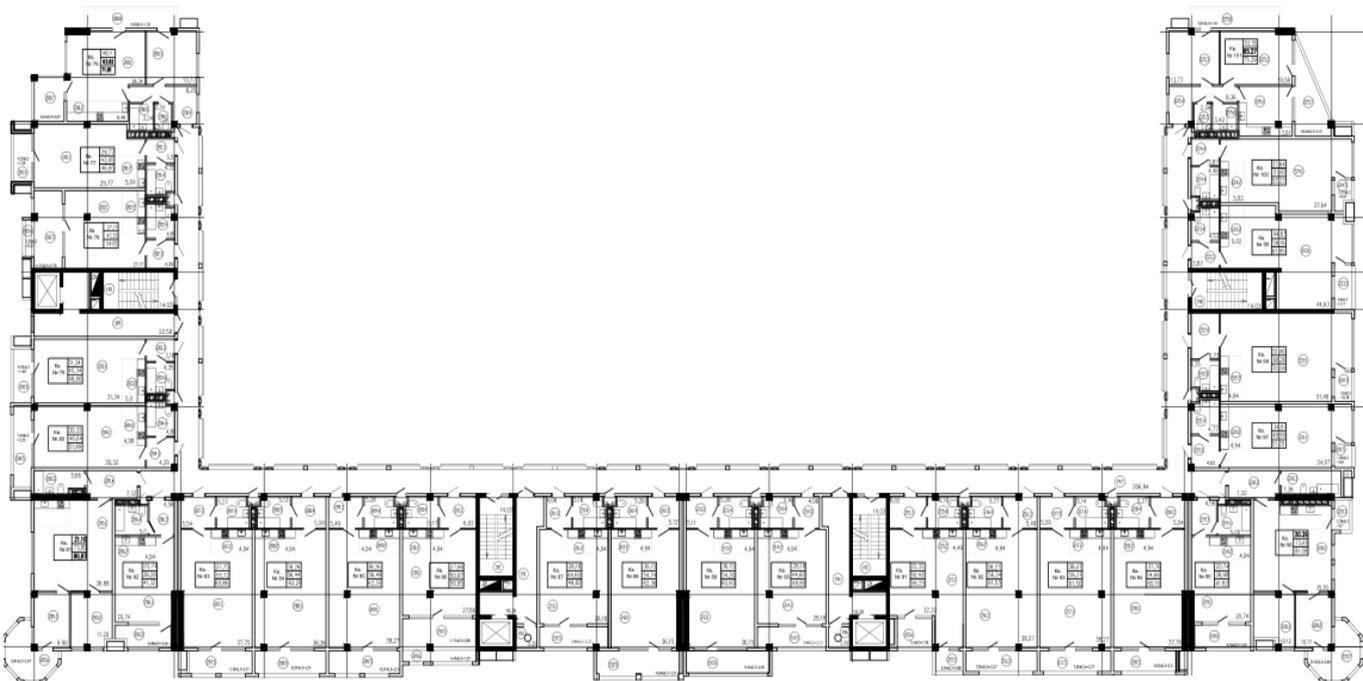
**М.П.**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

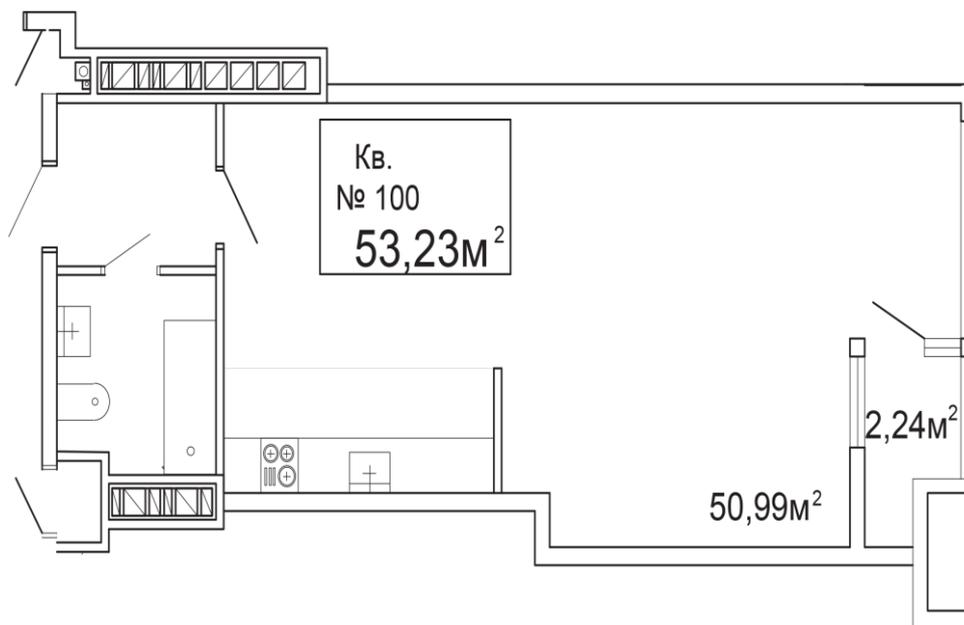
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение №1**  
к договору долевого участия в  
строительстве многоквартирного дома  
№ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Размещение квартиры на этаже:**



**Планировка квартиры:**



**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «ДИНАМИКА»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА**

Директор

\_\_\_\_\_ М.Н. Липка

М.П.