

ДОГОВОР № ПК _____

долевого участия в строительстве «Строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская, 36Б г. Ялта»

Республика Крым, г. Ялта

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ», Свидетельство о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц от 25 февраля 2015 года, ОГРН 1159102062613, ИНН 9102172238, КПП 910301001, адрес места нахождения: 298635, Республика Крым, г. Ялта, ул. Соханы, д.3а, офис 12, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Андреева Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, дата выдачи: _____ г., СНИЛС _____, адрес регистрации: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующая от своего имени, далее совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями ФЗ № 214 (об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации) – далее Федеральный закон, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и общие положения

1.1. **Застройщик** – **Общество с ограниченной ответственностью «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»** — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта «**Строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская, 36Б г. Ялта**» (ПК __) (далее - Объект, многоквартирный жилой дом) на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лица, которые в соответствии с условиями договора направляют денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у них права собственности на объект долевого строительства.

1.3. **Объект долевого строительства (Объект)** – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.4. **Проектная декларация** — информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства, размещена в сети «Интернет» по адресу: <http://www.krim-grad.ru>, а также в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.5. **Холодные помещения** – расположенные в составе Объекта балконы, лоджии, веранды, террасы. Холодные кладовые, тамбуры.

1.6. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) многоквартирном жилом доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы **Застройщика**;
- свидетельство о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе **Застройщика**;
- Декларация о начале выполнения строительных работ № РК 08217014564 от 07.08.2017 года, выдано Службой государственного строительного надзора Республики Крым;
- проектная декларация, а также внесённые в нее изменения, размещены на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>) в соответствии с 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 — Федеральным законом);
- договор аренды земельного участка площадью 7131 кв. м., кадастровый номер: 90:25:000000:274, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Красноармейская, 36Б, заключенный 24 июня 2016 года между Муниципальным образованием городской округ Ялта Республики Крым в лице начальника Департамента имущественных и земельных отношений

администрации города Ялты Республики Крым Молостовой Лилии Васильевны и ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ», зарегистрированный в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о чем произведена государственная регистрация договора аренды 19.07.2016 года, номер регистрации 90-90/016-90/021/675/2016-5453.

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

2. Предмет Договора

2.1. По условиям настоящего Договора **Застройщик** в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется построить (создать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять **Объект долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Характеристика **Объекта долевого строительства** согласно проектной документации:

Местонахождение: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Красноармейская, 36Б

Наименование объекта: **«Строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская, 36Б г. Ялта»**

2.2.1. Основные характеристики Объекта:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями
Этажность	12
Общая площадь	_____ кв. м
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Класс энергоэффективности	А
Класс сейсмостойкости	8 баллов

2.2.2. Основные характеристики **Объекта долевого строительства**:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	
№ помещения (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Секция	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь лоджии/балкона -1, кв. м	

2.2.3. **Объект долевого строительства**, если Стороны письменно не договорятся об ином, передается **Участнику долевого строительства** в следующем состоянии:

Наружные стены: газоблок, толщина 200 мм;

Внутриквартирные стены: газоблок, толщина 100 мм;

Межквартирные стены: газоблок, толщина 200 мм;

Перегородки, балконные ограждения: газоблоки 100 мм;

Высота этажа: с 1 по 12 этаж 2,70 м (в чистоте), техподполье от 3,0 м;

Фасады: вентилируемый фасад по утеплителю;
Утепление: по газобетону - минераловатные плиты;
По железобетонным конструкциям - минераловатные плиты;
Канализация: городская;

- разводка системы отопления с установкой металлических радиаторов;
- подвод воды и вывод канализации;
- установка водомера, теплового и электрического счётчика;
- обустройство стен стартовой шпатлёвкой (кроме ванной и санузла, кладовой, лоджий и балконов);
- цементно-песчаная стяжка полов (кроме кухни, санузла, ванной, лоджий и балконов);
- установка металлопластиковых окон, подоконников и отливов;
- металлическая входная дверь, класса Эконом;
- без внутренних столярных изделий, сантехнического оборудования и плиты.

2.2.4. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту общая фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от Общей проектной площади, указанной в настоящем Договоре, но не более чем на 5% в любую сторону от общей площади Объекта. Уточнение фактической площади и нумерации **Объекта долевого строительства** производятся по результатам технических обмеров, проводимых по окончании строительства.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. **Застройщик** совместно с **Участником долевого строительства** обязуются предоставить подписанный Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет **Участник долевого строительства**.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты

3.1. **Цена настоящего договора** определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства и расчетной площади Объекта долевого строительства, и составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек. НДС не облагается.**

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительства Объекта долевого строительства и стоимость услуг **Застройщика**. При этом Денежные средства **Участника долевого строительства**, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг **Застройщика**, расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению, но не более 15 (пятнадцати) % от Цены Договора, **НДС не облагается** в соответствии с пп.23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.1.1. Цена договора, указанная в п. 3.1. Договора, корректировке (перерасчету) не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.1.3. Договора.

3.1.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей проектной площади Объекта долевого строительства является её изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от показателей, указанных в п. 2.2.2. договора, и то, что такие изменения допускаются и это не будет считаться нарушением условий Договора и основанием для применения ч. 2 ст. 7 Федерального закона.

3.1.3. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения **Застройщиком** изменений и дополнений в проектную документацию **Объекта долевого строительства**, но не более 10% от общей стоимости **Объекта долевого строительства**;
- внесения изменений в состав **Объекта долевого строительства**;
- в случае изменения проектной площади **Объекта долевого строительства**.

3.1.4. По соглашению сторон цена может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрена возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке и сроки, предусмотренные ст. 5, ст.3.2 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации»

3.2 Уплата **цены Договора** производится Участником долевого строительства на расчетный счет **Застройщика**, указанный в пп. 3.2.2. Договора, в следующем порядке:

3.2.1. Участник долевого строительства уплачивает сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.**

3.2.2. **Назначение платежа:** «Перевод средств по ДДУ № ПК _____ от «__» _____ 20__ г. по квартире № ____ по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Ялта, ул. Красноармейская, 36Б.

Реквизиты счета: счет № 40702810641100001376 в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь, БИК 043510607, корреспондентский счет № 30101810335100000607.

Платательщик: _____.

Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.2.3. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается выполненной с момента поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств в полном объеме.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** не позднее срока, предусмотренного п. 5.3 Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.1.4. Направить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома, и предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**.

4.1.5. Возвратить **Участнику долевого строительства** уплаченную сумму денежных средств в случаях расторжения, прекращения или признания недействительным настоящего Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом п. 5.3.1 настоящего Договора), не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. В случае согласия **Участника долевого строительства** изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

4.1.8. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.1.9. Передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

4.1.10. До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик обязуется уплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд долевого строительства, сформированный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ, в размере и порядке, предусмотренных Федеральным Законом №218-ФЗ. В случае увеличения цены настоящего Договора в порядке, установленным Договором, Застройщик обязуется уплатить отчисление (взнос) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Уплатить **Цену Договора** в размере, сроки, способом и порядке, установленным разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к принятию **Объекта долевого строительства** и подписать акт приема-передачи в момент принятия, в случае соответствия **Объекта долевого строительства** условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения сообщения от **Застройщика** о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

4.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**, построенный (созданный) за счет денежных средств такого **Участника долевого строительства** в соответствии с Договором, в течение 1 (одного) месяца, после подписания **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4.2.4. До осуществления государственной регистрации прав на **Объект долевого строительства** без предварительного письменного согласия **Застройщика** не производить никаких изменений конструктивных элементов **Объекта долевого строительства** и многоквартирного жилого дома (перепланировку, снос /установку перегородок, переустройство коммуникаций, изменение фасада и/или его элементов, в т.ч. не предусмотренное Договором остекление лоджий, балконов, установку любых устройств и сооружений, видоизменяющих вид и конструкцию фасада). После регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** все вышеназванные изменения осуществлять исключительно с согласия Управляющей компании или иной организации, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего акта в порядке, предусмотренном пп. 4.3.1. Договора, заключить договор об эксплуатационном (коммунальном) обслуживании **Объекта долевого строительства** и объектов общей совместной собственности с Управляющей компанией или иной организацией, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию многоквартирного жилого дома, а в случае не подписания такого договора – возмещать соответствующей компании или организации эксплуатационные или иные расходы, связанные с эксплуатацией **Объекта долевого строительства** и объектов общей долевой собственности согласно выставяемым счетам.

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, независимо от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

4.2.6. Письменно уведомлять **Застройщика** об изменении своего адреса, телефонов, и иных данных имеющих значение для исполнения Договора, в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением **Участником долевого строительства** данного обязательства, возлагаются на **Участника долевого строительства** в полном объеме. Действия, выполненные **Застройщиком** по предоставленным **Участником долевого строительства** сведениям, считаются надлежащим образом совершенными.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства**, который соответствует п. 2.2. Договора, с учетом условий, указанных в пп. 3.1.2. Договора, по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня, когда должна была состояться передача **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. Риск случайной гибели или повреждения **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.3.2. Приостановить исполнение обязательства, предусмотренного п. 4.1.9. Договора, в случае неполного или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате **Цены Договора**.

4.3.3. Сумма вознаграждения **Застройщика** определяется в виде экономии целевых средств **Участника долевого строительства** по окончании строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. До подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в п. 2.2. Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных Договором.

4.4.2. В случае несогласия с изменениями срока передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном п. 4.1.6. Договора, отказаться от исполнения настоящего Договора.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. В случае какого-либо несоответствия **Объекта долевого строительства** требованиям, определенным п. 2.2 Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. Договора, **Участник долевого строительства** вправе воспользоваться условиями, предусмотренными пп. 4.4.1. Договора. В случае подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, он считается принятым без замечаний.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, и выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате цены **Объекта долевого строительства**.

5.3. Срок получения разрешения на ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию **30 сентября 2023 года**.

Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства в срок не позднее **31 декабря 2023 года**, но не ранее завершения строительства и получения разрешения на ввод многоэтажного жилого дома.

5.3.1. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке изменить срок строительства, а также в одностороннем порядке изменить срок принятия в эксплуатацию многоквартирного жилого дома на срок до трех месяцев, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

5.4. В целях установления времени передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, **Застройщик** действует в порядке, предусмотренном пп. 4.1.4 Договора. Сообщение о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче считается врученным, если оно было получено непосредственно адресатом или его доверенным лицом; если адресат выбыл в другое место без извещения **Застройщика** согласно пп. 4.2.6. Договора; если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

5.5. **Участник Долевого строительства** при приемке **Объекта долевого строительства** руководствуется пп. 4.2.2. Договора. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** действует в рамках пп. 4.3.1. Договора.

5.6. **Участник долевого строительства** несет расходы на содержание **Объекта долевого строительства** со дня подписания им Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, а в случаях, указанных в пп. 4.3.1. Договора - со дня составления одностороннего Акта.

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

6. Гарантии качества Объекта долевого строительства

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. На **Объект долевого строительства**, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 5 (пять) лет даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. На объекты технологического и инженерного оборудования входящего в состав Объекта долевого строительства, **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 3 (три) года со дня подписания первого акта приема - передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.\

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.3. **Участник Долевого строительства** не вправе вносить изменения в системы газо-, водо-, электроснабжения, любые работы по обслуживанию/ремонту указанных систем осуществляются организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

6.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства** обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона.

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

7.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

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

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

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

7.5.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

7.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны принимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательства по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов федерального или местного уровня, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, и/или препятствующие выполнению сторонами настоящего Договора, и другие подобные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.8. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, при отсутствии согласованности Сторонами дальнейших действий по выполнению настоящего Договора, каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

8. Уступка (передача) прав по Договору

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора и получения письменного согласия **Застройщика**, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. В случае несоблюдения условий **Участником долевого строительства** по уплате цены Договора и иных платежей по Договору, подлежащих выплате **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.

8.3. Уступка прав требования подлежит обязательному внутреннему учету и регистрации у **Застройщика**. За услуги по оформлению документов, внутреннему учету и регистрации **Участник**

долевого строительства оплачивает **Застройщику** сумму в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, в случае уступки своих прав требований по настоящему договору родственным лицам первой степени (супруги, родители, дети), и в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей - иным лицам.

8.4. Обязанности и расходы, связанные с передачей (уступкой) прав и (или) обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет **Участник долевого строительства**, либо лицо (лица), которому переданы (уступлены) права и (или) обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с **Участником долевого строительства**. **Застройщик** вправе оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации такого соглашения за дополнительную плату.

8.5. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

8.6. **Участник долевого строительства** обязуется уведомить в 5-дневный срок **Застройщика** об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить **Застройщику** копию расписки о сдаче документов, в регистрирующий орган, нотариальную копию или оригинал договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

9. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге: право аренды земельного участка, указанного в п. 1.6 Договора, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

9.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед кредитными организациями.

10. Срок действия Договора. Изменение и расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

10.2. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления сторон Договора. По соглашению сторон **Участник долевого строительства** может выдать нотариально удостоверенную доверенность на имя представителя **Застройщика** или иного лица для осуществления государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации Договора, всех соглашений к нему, в т.ч. при расторжении Договора, а также за услуги представителя, несет **Участник долевого строительства**.

10.3. **Участник долевого строительства** в течение 15 (пятнадцати) дней со дня подписания настоящего Договора обязан совместно с **Застройщиком** подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10.6. **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона.

10.7. **Участник долевого строительства** вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных п. 1.1 ст. 9 Федерального закона.

10.8. В иных случаях, не предусмотренных п. 10.6. и 10.7. настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в т.ч. по инициативе Участника долевого строительства, на основании его письменного заявления, с указанием реквизитов расчетного счета для возврата оплаченных по Договору денежных средств. При этом, **Застройщик** вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты (возмещения) фактически понесенных **Застройщиком** расходов, не зависимо от того, была ли Участником долевого строительства осуществлена оплата по Договору или нет. К фактически понесенным расходам **Застройщика** относятся: отчисления (взнос) **Застройщиком** в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», расходы, связанные с обеспечением исполнения **Застройщиком** обязательств по Договору, уплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, а также расходы за государственную регистрацию расторжения Договора.

10.9. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении **Участником долевого строительства**, порядка и/или сроков внесения платежей по Договору, в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

10.10. Возврат денежных средств при расторжении Договора производится:

10.10.1. в случае расторжения по соглашению Сторон — в течение 10 банковских дней после государственной регистрации договора долевого участия в строительстве, заключенного в отношении **Объекта с новым Участником долевого строительства**.

10.10.2. в случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленные статьей 9 Федерального закона.

10.10.2.1 в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 10.9 Договора, **Участник долевого строительства** обязан возместить **Застройщику** расходы (убытки), связанные с возвратом фактически внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств по настоящему Договору (расходы на расчетно-кассовое обслуживание банковской операции, расходы на зачисление денежных средств в депозит нотариуса в случае невозможности их возврата **Участнику долевого строительства** в предусмотренный Федеральным законом срок). При этом **Застройщик** может самостоятельно произвести зачет требований по уплате таких расходов непосредственно при возврате денежных средств.

10.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, должны разрешаться сторонами, прежде всего, путём переговоров. В случае если договорённость при этом не достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам. При этом, если **Застройщик** выступает в суде в качестве истца, то дело подлежит рассмотрению в суде, по месту нахождения **Застройщика**. В случае, если истцом выступает **Участник долевого строительства**, то иск предъявляется в суд по выбору **Участника долевого строительства**.

11. Заключительные положения

11.1. Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», на передачу персональных данных третьим лицам для их последующей обработки, а также на получение информации по каналам связи для уведомления о проводимых акциях, скидках, спецпредложениях и т.д. Настоящее согласие действительно в течение срока действия настоящего Договора, и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока его действия.

11.2. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают 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 договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной); вопросы, которые не урегулированы в настоящем договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

11.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

11.4.1.

Приложение №1 – План квартиры

Приложение №2 – План создаваемого Объекта.

12. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»

298635, Республика Крым, г. Ялта, ул. Соханя, д.3а,
офис 12

ИНН/КПП 9102172238/910301001,

ОГРН 1159102062613

р/счет № 40702810641100001376 в РНКБ Банк

(ПАО), БИК 043510607,

корр.счет № 30101810335100000607 в отделении

Банка России по Республике Крым

Тел. +7 978-200-01-08

e-mail: info@krim-grad.ru

Директор

ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»

_____ **И.А. Андреев**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИО

дата рождения: _____.,

место рождения: _____

паспорт гражданина Российской Федерации

серия _____ номер _____,

выдан _____

код подразделения _____,

дата выдачи: _____.,

СНИЛС _____,

адрес регистрации: _____

Тел. _____

Эл. почта. _____

_____ **ФИО**

План квартиры

Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»

298635, Республика Крым, г. Ялта,
ул. Соханы, д.3а, офис 12
ИНН/КПП 9102172238/910301001,
ОГРН 1159102062613
р/счет № 40702810641100001376 в РНКБ Банк
(ПАО), БИК 043510607,
корр.счет № 30101810335100000607 в отделении
Банка России по Республике Крым
Тел. +7 978-200-01-08
e-mail: info@krim-grad.ru

Директор

ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»

_____ И.А. Андреев

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИО

дата рождения: _____,
место рождения: _____
паспорт гражданина Российской Федерации
серия _____ номер _____,
выдан _____
код подразделения _____,
дата выдачи: _____,
СНИЛС _____,
адрес регистрации: _____
Тел. _____
Эл. почта. _____

_____ ФИО

План создаваемого Объекта
План ___-го этажа

Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»

298635, Республика Крым, г. Ялта,

ул. Соханя, д.3а, офис 12

ИНН/КПП 9102172238/910301001,

ОГРН 1159102062613

р/счет № 40702810641100001376 в РНКБ Банк

(ПАО), БИК 043510607,

корр.счет № 30101810335100000607 в отделении

Банка России по Республике Крым

Тел. +7 978-200-01-08

e-mail: info@krim-grad.ru

Директор

ООО «РЕКОН-КРЫМ-СТРОЙ»

_____ **И.А. Андреев**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФИО

дата рождения: _____,

место рождения: _____

паспорт гражданина Российской Федерации

серия _____ номер _____,

выдан _____

код подразделения _____,

дата выдачи: _____,

СНИЛС _____,

адрес регистрации: _____

Тел. _____

Эл. почта. _____

_____ **ФИО**