

ДОГОВОР №ЕС-_____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Город Севастополь

_____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Карбон», зарегистрированное по адресу: 299038, г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, офис 52, зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Севастополя 12.08.2014 за № 004183805, о чем в инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Севастополя внесена запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1149204012770 от 12.08.2014, ИНН 9201004280/ КПП 920101001 далее именуемое «**Застройщик**» в лице директора, Береженко Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гр. Российской Федерации:

Ф.И.О.:	_____
Дата рождения:	_____
Паспорт, серия номер:	_____
Кем выдан паспорт:	_____
Дата выдачи паспорта:	_____
Код подразделения:	_____
Адрес регистрации:	_____

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее «**Договор**» о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Застройщик** - 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 *Многоквартирного дома* на основании полученного *Разрешения на строительство*.
- 1.2. **Участник долевого строительства/Участник** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) *Многоквартирного дома* с целью возникновения у него права собственности на *Объект долевого строительства*.
- 1.3. **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 91:02:001009:1977, используемый *Застройщиком* для строительства *Комплекса домов*, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко Тараса, д. 49, площадью 41730 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование – «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5)
- 1.4. **Комплекс домов** - строящийся на *Земельном участке* комплекс зданий – *многоквартирных жилых домов* среднеэтажной застройки с объектами офисно-торгово-бытового назначения (коммерческих нежилых помещений) в разных очередях строительства (пусковых комплексах). Рекламно-маркетинговое название: «Жилой квартал «Евро Сити».
- 1.5. **Объект** - Строительство комплекса домов II очереди строительства VI микрорайона Камышовой бухты г. Севастополь. Строительство доступного и социального жилья. Пусковой комплекс №7, строящийся на основании *Декларации о начале выполнения строительных работ* и *Договора аренды земельного участка* включающий в себя строительство 4-х секций (домов) №№ 19, 20, 21, 22 в одной из которых расположен *Объект долевого строительства*.
- 1.6. **Многоквартирный дом/Дом** - одна из секций (подъездов) *Объекта* в *Комплексе домов*, в которой расположен *Объект долевого строительства* с уникальным строительным номером.
- 1.7. **Объект долевого строительства** (далее по тексту может называться «*Квартира*») - жилое изолированное помещение с относящимися к нему летними помещениями (лоджиями и балконами) в соответствии с п.2.2 Договора и Приложениями №№ 1, 2 к *Договору*, и доля в праве собственности на общее имущество в *Доме* (согласно п.2 ст.2 Федерального закона 214-ФЗ).
- 1.8. **Приведенная площадь Квартиры** (проектное значение Приведенной площади Квартиры) - площадь *Объекта долевого строительства*, включающая в себя площадь всех помещений *Квартиры*, в том числе площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов согласно проектной документации.
- 1.9. **Общая площадь Квартиры** (проектное значение Общей площади Квартиры) - включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных

для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч.5 ст.15 ЖК РФ).

Приведенная и Общая площади Квартiry до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации, и являются предварительными (проектными значениями). Уточнение площадей (определение фактических значений) производится Сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

1.10. Настоящим Участник извещен о том, что в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности будет указана только Фактическое значение Общей площади жилого помещения (Квартiry), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений.

1.11. **Правовое обеспечение Договора:**

1.11.1. Правовыми основаниями заключения Договора являются:

- 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», далее «Федеральный закон № 214-ФЗ»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации, далее «ГК РФ»;
- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», далее «Федеральный закон № 122-ФЗ».

1.11.2. Юридически действительные права и документы Застройщика для заключения Договора:

- Договор аренды земельного участка от 11 ноября 2016 года ((рег. №91-91/001-91/001/186/2016-243/1 от 19.12.2016г. в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя), заключенный ООО «Карбон» (Арендатор) и Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (Арендодатель);
- Разрешение на строительство – Декларация о начале выполнения строительных работ №ГУ 083133511448 от 17.12.2013г.
- Проектная декларация, а также все актуальные дополнения и изменения к ней – во исполнение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: km-evro-city.ru

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 в Объекте, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения в установленном законом Российской Федерации порядке на ввод в эксплуатацию Объекта, передать по Акту приема-передачи (далее «Акт приема-передачи») Участнику Объект долевого строительства с целью оформления Участником права собственности, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Цель проекта строительства/Объект:	Строительство комплекса домов II очереди строительства VI микрорайона Камышовой бухты г. Севастополь. Строительство доступного и социального жилья. Пусковой комплекс №7
Рекламное название Комплекса домов:	Жилой квартал «Евро Сити»
Строительный адрес (адрес Земельного участка):	РФ, г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко Тараса, д. 49
Объект:	ПК-7
Строительный номер Дома (секции):	_____
Условный номер Объекта долевого строительства:	№ _____
Этаж:	_____
Количество комнат:	_____
Общая площадь Квартiry без учета балконов, лоджий (ч.5 ст.15 ЖК РФ) в кв.м.:	_____ кв.м.
Площадь балконов, лоджий, террас (с коэффициентами)*кв.м.:	Балкон _____ кв.м., Лоджия _____ кв.м.
Приведенная площадь Квартiry в кв.м.:	_____

*Площадь балконов, лоджий, террас подсчитана со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Стороны допускают, что площади отдельных комнат, кухни и других помещений могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, значение Приведенной проектной и Общая проектная площадь Квартiry могут отличаться от фактических значений.

Фактические значения Приведенной и Общей площади Квартiry уточняются Сторонами в Акте приема-передачи.

Отделка Объекта долевого строительства, если Стороны не договорятся об ином, выполняется в соответствии с Паспортом отделки (Приложение №1 к Договору).

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Многоквартирного дома Объекта определяется в Приложении №2 к Договору («Выкопировка из плана этажа Дома»).

2.3. Срок передачи Квартiry Застройщиком Участнику и одновременно ее приема Участником осуществляется по Акту приема-передачи не ранее чем через 60 (Шестьдесят) дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но не позднее _____ года включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартiry. В

этом случае, Застройщик направляет Участнику Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Квартиры по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «**Уведомление**»).

2.4. Планируемый срок ввода в эксплуатацию: _____. Застройщик вправе завершить строительство Объекта ранее указанного срока.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора (далее «**Цена Договора**») – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек в том числе НДС-18%.**

На основании п.3 ст.169 НК РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически израсходованные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта.

3.3. В случае расторжения Договора все средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, подлежат возврату Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Договором.

3.4. Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в порядке, определенном в **Приложении №3 «Порядок оплаты»** к Договору.

Обязательства Застройщика передать Квартиру Участнику возникает не ранее оплаты в полном объеме Участником Цены Договора Застройщику.

3.5. Цена Договора подлежит оплате Участником в сроки, согласованные в Приложении №3 к Договору, при этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

Оплата по Договору осуществляется путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Приложении №3 к Договору.

Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются выполненными с момента зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

3.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также Стороны договорились о возможности изменения Цены Договора в случаях, предусмотренных пунктом 3.7 Договора.

3.7. Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Если в результате проведения обмеров на основании данных организации, осуществившей кадастровый и технический учет, Фактическое значение Общей площади Квартиры превысит или окажется меньше проектного значения Общей площади, указанной в п.2.2. Договора более чем на 2% (*Два процента*) включительно, то Цена Договора увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.11 Договора Цены одного квадратного метра Общей площади Квартиры на разницу между фактическим и проектным значением Общей площади Квартиры.

3.8. После ввода Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик, при необходимости направляет Участнику уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением или, соответственно уменьшением Фактической общей площади Квартиры относительно проектного ее значения.

3.9. В случае превышения фактического значения Общей площади Квартиры (п.3.7 Договора), по отношению к проектному значению Общей площади Квартиры, Участник производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика и сумма, подлежащая оплате, указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена в течение 10 (*Десяти*) календарных дней с момента направления такого уведомления, но не позже даты ввода в эксплуатацию Объекта.

3.10. В случае уменьшения фактического значения Общей площади Квартиры (п.3.7 Договора), по отношению к проектному значению, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (*Тридцати*) календарных дней со дня получения от Участника письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника, но не позже даты подписания акта приема-передачи. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

3.11. Цена одного квадратного метра Общей площади Квартиры применяется исключительно в случаях изменения Цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или, соответственно увеличении фактического значения Общей площади Квартиры по отношению к ее проектному значению.

Цена одного квадратного метра Общей площади Квартиры (для взаиморасчетов) составляет: _____ (_____) рублей, 00 копеек в т.ч. НДС-18%.

3.12. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства штрафных санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

- 4.1.1. Участник обязуется произвести оплату в объеме в сроки и в порядке указанные в п.п. 3.1, 3.4, 3.9 и иных разделах Договора.
- 4.1.2. Участник обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.
- 4.1.3. Участник обязуется явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного нотариально заверенной доверенностью представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставить в этот орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив при этом документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру.

- 4.1.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору новому участнику долевого строительства только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на таком договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика, при этом Застройщик имеет право на денежную компенсацию от Участника за оформление такого договора в размере до 1,5% от Цены Договора, а в случае если третьим лицом является близкий родственник Участника, плата за переоформление взимается в размере 0,2% Цены Договора.

Уступка прав требований по Договору вступает в силу с момента ее государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по регистрации несет Участник или новый участник долевого строительства. Услуги по оформлению документов по уступке права требования и/или перевода долга оформляются отдельным договором на отдельных условиях.

В течение 7 (Семь) календарных дней с момента регистрации Договора уступки в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник обязуется предоставить Застройщику 1 (один) экземпляр Договора уступки со штампом регистрирующего органа, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую регистрацию Договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

- 4.1.5. Участник обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.
- 4.1.6. Участник обязуется уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 4.1.7. Участник обязуется при осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «*Оплата за (_____)* по Договору участия в долевом строительстве № *ЕС-_____ от _____ 2017 года, в т.ч. НДС-18%*». При этом оплата возможна третьими лицами.
- 4.1.8. Участник обязуется после окончания строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (Пятнадцати) дней от даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае выявления при осмотре Квартиры несоответствия ее характеристик как Объекта долевого строительства условиям Договора, Стороны составляют Акт несоответствия, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок не должен превышать 30 (Тридцати) календарных дней с момента составления Акта несоответствия. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней от даты, указанной в Акте несоответствия для устранения дефектов и/или недоделок. В соответствии с п.6 ст.8 Федеральный закон № 214-ФЗ при уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом документов - одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно пунктам 3.4, 3.9 Договора.

- 4.1.9. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе переделки лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).
- 4.1.10. Участник обязуется с момента приемки Объекта долевого строительства по Акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Многоквартирного жилого дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Многоквартирном жилом доме, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.
- В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику до момента оформления права собственности Участника на Квартиру оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления счетов Участнику.
- 4.1.11. Участник обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание Квартиры и управление общим имуществом Многоквартирного жилого дома с организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления (либо отобранной по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления).
- 4.1.12. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае отсутствия такого уведомления считается, что адрес и банковские реквизиты Участника, указанные в Договоре, являются действующими.
- 4.1.13. Участник обязуется выполнять все свои иные обязательства, указанные в иных разделах Договора.
- 4.2. Права и обязанности Застройщика:**
- 4.2.1. Застройщик обязуется самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.
- 4.2.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным актам, сдать в эксплуатацию Объект в соответствии с п.2.4 Договора. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.4 Договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока уведомляет письменно Участника об изменении срока и направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора.
- 4.2.3. Застройщик обязуется предоставлять Участнику по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Многоквартирного жилого дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.
- 4.2.4. Застройщик обязуется предоставить Участнику для ознакомления, запрашиваемые им документы, в том числе разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта и необходимые копии документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.2.5. Застройщик обязуется выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.
- 4.2.6. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 5.1. 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.
- 5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет от дня передачи Объекта долевого строительства. При этом:
- Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи и/или иного документа о передаче Квартиры.
 - Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 или привлеченными им третьими лицами.

- 5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 5.5. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) ее качеств.
6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
- 6.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 122-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.
- 6.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ
- 7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Квартиры указанный в п.2.3 Договора продлевается на тот же срок.
- 7.3. Договор прекращает свое действие:
- по соглашению Сторон;
 - по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
 - по решению суда;
- 7.4. Участник вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе:
- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
 - в случае неисполнения Застройщиком предусмотренных п.5.2 Договора обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
 - в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
 - в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры (с учетом положений п.11.5 Договора);
 - в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника в судебном порядке, Участник вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент заключения Договора.
- 7.5. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:
- *при единовременной оплате* – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем 2 (Два) месяца;
 - *при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период* – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- 7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.
- 7.7. В случаях, предусмотренных в п.7.4, 7.5 Договора, возврат денежных средств Участнику в связи с прекращением действия Договора, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.
- 7.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника, Участник по требованию Застройщика уплачивает неустойку (штраф) в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора, указанной в п.3.1 Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации. При этом возврат денежных средств Участника, привлеченных в строительство Объекта, производится в срок и в размере, указанных в соглашении, уменьшенном на сумму установленного в настоящем пункте неустойки (штрафа).
- 7.10. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уве-

домления другой стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с описью вложения, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
- 8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Стороны пришли к соглашению и исходят из условий, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего Договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома в Объекте с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, несвязанных с предпринимательской деятельностью.
- 8.3. При невыполнении Участником обязательств, установленных пунктами 3.4, 3.9 Договора Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры до момента выполнения Участником своих обязательств.
- 8.4. В случае нарушения Участником обязанности по п.4.1.9 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: война, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих исполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.
- 9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.
- 9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.
- 9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (*Шести*) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор.

10. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору в соответствии с п.1 ст.13.1 Федерального закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на Земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом Земельном участке Объект недвижимости.
- 10.2. По окончании строительства, Многоквартирному жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая общая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Номер Квартиры и Общая площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи.
- 10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи по Акту приема-передачи Участнику несет Застройщик.
- 10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотари-

услу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства также обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору в соответствии со ст.15.2 Федерального закона № 214-ФЗ по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-141865/2016 от 21 ноября 2016 года, заключенного Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему – несет Участник.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, то датой получения такого уведомления являются:

11.2.1. Применительно к передаче Квартиры наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику лично, либо его представителю под расписку;

- день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Участником, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.2.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору о таких изменениях, а в случае не уведомления такая сторона несет риски наступления связанных с таким уведомлением неблагоприятных последствий.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.3.7. Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства является изменение фактического значения Общей площади Квартиры по отношению к проектному значению в любую сторону более чем на 5% (*Пяти процентов*) от Общей проектной площади Квартиры, указанной в п.2.2 Договора.

Дополнительно к условиям, изложенным в п.3.7. и п.11.4 Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта, изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону менее чем 5% (*Пяти процентов*) от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте и/или изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

11.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе и в связи с его заключением, исполнением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (*Одного*) месяца с момента получения.

11.8. Все приложения к Договору подписанные сторонами являются его неотъемлемой частью.

11.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект, а также с условиями страхования. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания Договора. Участник подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств, возникающих в результате его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне не выгодных для себя условиях (кабальная сделка). Участник подтверждает, что Договор заключается в интересах его (ее) семьи и что на заключение Договора получено согласие второго супруга.

11.10. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

<i>Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, и также получил оригинал данного Договора.</i>	
	/подпись/

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение №1 «Паспорт отделки»;
- Приложение №2 «План этажа и схема расположения Квартиры на этаже»;
- Приложение №3 «Порядок оплаты»

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Карбон»

299038, г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.52

ОГРН 1149204012770, ИНН 9201004280 / КПП 920101001

р/с № 40702810540150000091 в РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь, БИК 043510607

Корр. счет № 30101810335100000607 в отделении Банка России по Республике Крым

Телефоны: + 7(8692) 94-00-50, + 7(8692) 53-76-22

_____/_____/_____
/подпись/

М.П.

Участник долевого строительства:

<i>Ф.И.О.:</i>	_____
<i>Дата рождения:</i>	_____
<i>Паспорт, серия номер:</i>	_____
<i>Кем выдан паспорт:</i>	_____
<i>Дата выдачи паспорта:</i>	_____
<i>Код подразделения:</i>	_____
<i>Адрес регистрации:</i>	_____
<i>Телефон:</i>	_____
<i>E-mail:</i>	_____

_____/_____/_____
/подпись/

ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ

(г.Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко Тараса, д. 49, ПК-7, секция ____, кв. ____, этаж ____)

Квартира должна характеризоваться следующим уровнем исполнения и отделки:

- **стены наружные** - газобетон, толщина 200 мм, с утеплением с наружной (фасадной) стороны негорючим утеплителем, минераловатными плитами, и толщиной не менее 60 мм;
- **стены внутренние межквартирные** – монолит или газобетон, толщиной не менее 200 мм;
- **стены внутренние межкомнатные** – монолит или газобетон, толщина не менее 100 мм;
- **отделка внутренних стен** – стартовая цементно-песчаная штукатурка, кроме ванной комнаты и туалета;
- **полы** - цементно-песчаная стяжка, кроме ванной комнаты и туалета;
- **оконные и балконные блоки** - металлопластиковые профиля с однокамерными стеклопакетами белого цвета с поворотнo-откидным открыванием, в соответствии с проектом;
- **балконы, лоджии** – наружное остекление металлопластиковые профиля с однокамерными стеклопакетами белого цвета с поворотнo-откидным открыванием, в соответствии с проектом;
- **двери входные** - металлические, пожаростойчивые, сертифицированные с замками;
- **внутренние межкомнатные двери** – не устанавливаются;
- **электропроводка** – проектная, скрытая электрическая разводка до ЩК (цит квартирный), с установкой счетчика на общей лестничной площадке этажа, без внутренней электрической разводки по комнатам, без установки коробок, розеток, выключателей, светильников, люстровых разъемов и без установки звонка;
- **система отопления и горячего водоснабжения** - в квартире индивидуальное отопление и горячее водоснабжение, проектная установка двухконтурного котла с установкой и подключением к радиаторам отопления, с разводкой пластиковых труб к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования);
- **система холодного водоснабжения** – стояк внутридомовой с разводкой в пластиковых трубах к двухконтурному газовому котлу и к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой счетчика – водомера, с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования);
- **канализация** - установка канализационного стояка из пластиковых труб с заглушкой в соответствии с проектом, без установки санитарных приборов;
- **разводка газа** - проектная с установкой счетчика;
- **вентиляция** - выполняется в соответствии с проектом (агрегаты не устанавливаются);
- **места установки кондиционеров** – определены проектом, оборудование может устанавливаться только после ввода домов в эксплуатацию, силами и за счет Участника долевого строительства;
- **высота потолков** – в соответствии с проектом 2,85 метра.

10

Примечание к Паспорту отделки.

Дом должен характеризоваться следующим уровнем исполнения и отделки:

- **Входная дверь в подъезд** – металлическая, утепленная, оборудованная замком, доводчиком;
- **Система домофон** – устанавливается аудиодомофон при входе в подъезд с разводкой в каждую квартиру, без установки внутренних поквартирных переговорных устройств;
- **Освещение подъездов, лестничных клеток** – экономные светильники с датчиками освещенности или движения, в соответствии с проектом;
- **Лестничные марши, площадки** – полы - облицовка плиткой, стены – в соответствии с проектом.

От Застройщика

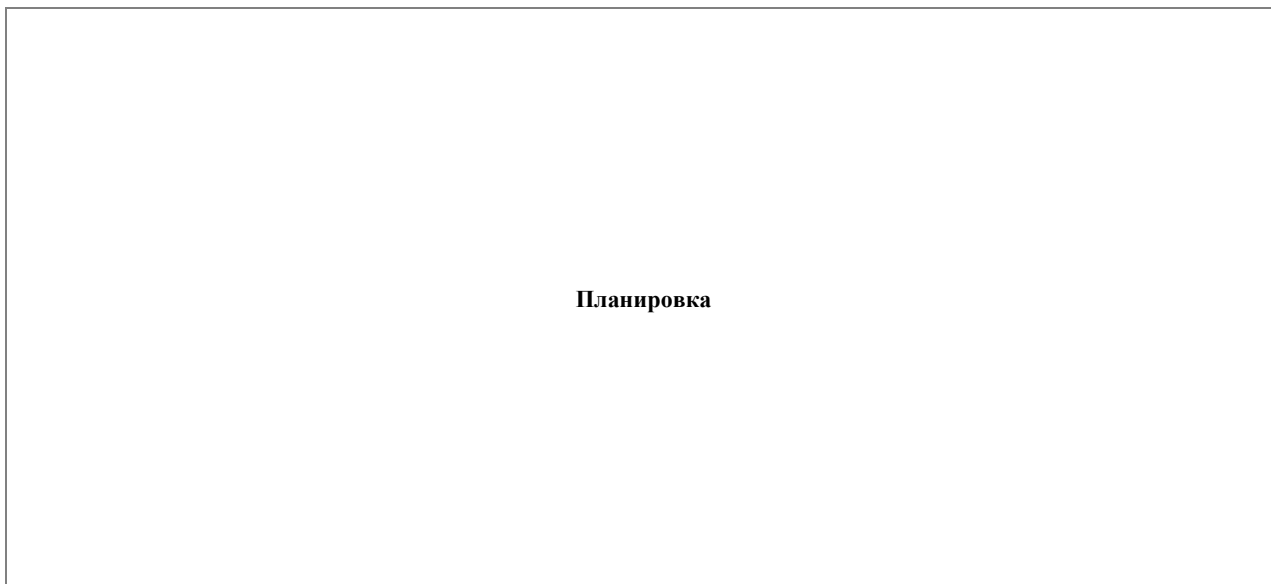
Участник долевого строительства

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

М.П.

ПЛАН ЭТАЖА
и схема расположения Объекта долевого строительства
(г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко Тараса, д. 49, ПК-7, секция __, кв. __, этаж __)
в осях: с __ по __ (по вертикали) и __ по __ (по горизонтали)



От Застройщика

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

Общество с ограниченной ответственностью «Карбон», зарегистрированное по адресу: 299038, г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, офис 52, далее именуемое «**Застройщик**» в лице директора, Береженко Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и
гр. Российской Федерации:

Ф.И.О.:	_____
Дата рождения:	_____
Паспорт, серия номер:	_____
Кем выдан паспорт:	_____
Дата выдачи паспорта:	_____
Код подразделения:	_____
Адрес регистрации:	_____

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», при совместном упоминании «**Стороны**», согласовали порядок оплаты (далее по тексту «**Порядок оплаты**») по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЕС-_____ от _____ г. (далее по тексту - «**Договор**») следующим образом:

1. Цена Договора, согласно п.3.1 Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек в том числе НДС-18%.

Стороны установили следующий порядок оплаты Цены Договора:

№п/п	Сумма оплаты в руб.	Период внесения оплаты (месяц)
1.	_____	_____

Участник имеет право заплатить Цену Договора ранее установленных в этом пункте сроков, но не ранее даты государственной регистрации Договора (см. п.6.1 Договора), при этом оплата возможна третьими лицами.

2. Оплата производится в рублях на расчетный счет Застройщика:
Получатель: **Общество с ограниченной ответственностью «Карбон»**
р/с **40702810540150000091**
Банк получателя: РНКБ (ПАО) г. Симферополь
ИНН **9201004280**/ КПП **920101001**
ОГРН **1149204012770**
БИК **043510607**
корр. счет №**30101810335100000607** в отделении Банка России по Республике Крым
Назначение платежа: «**Оплата за _____, по Договору участия в долевом строительстве № ЕС-_____ от _____ 2017 года, в т.ч. НДС-18%**»
3. Участник несет все расходы по уплате банковских комиссий, взимаемых за перевод денежных средств на расчетный счет Застройщика.
4. Участник после каждого платежа, проведенного в безналичной форме, представляет Застройщику копию квитанции об оплате с отметкой банка отправителя.
5. Настоящее Приложение №3 является неотъемлемой частью Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.