

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Номер Договора

Российская Федерация Республика Крым город Симферополь  
Дата Договора (Прописью)

Общество с ограниченной ответственностью «СКАЗОЧНЫЙ МИР +» (ОГРН 1149102129791, ИНН 9102060485, КПП 910201001, местонахождение: 295050, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, 169, офис 1001) в лице директора Закирьяевой Заремы Фазыловны, действующей на основании Устава Общества, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Партнер. Наименование Полное пол: Партнер. Пол, дата рождения: Партнер. Дата Рождения года, место рождения: Партнер. Место Рождения, паспорт гражданина РФ серии Контрагент. [Документ, серия] № Контрагент. [Документ, номер], выдан: Контрагент. [Документ, кем выдан], дата выдачи: Контрагент. [Документ, дата выдачи] года, код подразделения: Контрагент. [Документ, код подразделения], зарегистрированный(ая) по адресу: Партнер. Адрес (ДЛФ='DD'), именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Комплекс – многофункциональный комплекс с проектными характеристиками, указанными ниже, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, ул. Ялтинская - ул. Беспалова, кадастровый номер земельного участка 90:22:000000:496. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Комплекса, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

### Основные проектные характеристики Комплекса

Наименование характеристики	Описание характеристики
Наименование согласно проектной документации	Многофункциональный комплекс с торгово-бытовым центром, гостиничным обслуживанием и объектами общественного питания по ул. Ялтинская-Беспалова в г. Симферополь
Виды строящихся (создаваемых) объектов капитального строительства	Нежилое здание Апартамент-отель. Корпус № 1 (К-1) Нежилое здание Апартамент-отель. Корпус № 2 (К-2)
Назначение	Нежилое
Этажность	Минимальное количество этажей: 9 Максимальное количество этажей: 10
Общая площадь	Апартамент-отель. Корпус № 1 (К-1) 5441,65 кв.м Апартамент-отель. Корпус № 2 (К-2) 6386,30 кв.м
Материал наружных стен	Стены из армированной кладки из газобетона 200 мм. Монолитный железобетонный каркас – вертикальные несущие элементы 9 этажных жилых корпусов выполнены в виде пионов 200x1200 мм. Для обеспечения пространственной устойчивости служат ядра жёсткости в середине здания.
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	высокий, класс В
Класс сейсмостойкости	7 баллов

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики определяются по результатам обмеров Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

1.1.2. Объект долевого строительства (Объект ДС) – входящий в состав Комплекса, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, **апартамент** (нежилое помещение), предназначенный для личного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности (в том числе для временного пребывания), основные характеристики которого указаны в пункте 2.1.1. настоящего Договора. Объект ДС подлежит передаче Участнику в сроки, указанные в ст. 7 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств, принятых по настоящему Договору.

1.1.3. Участник – сторона настоящего Договора, поименованная в преамбуле, участник долевого строительства Комплекса, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования на возмещение затрат на строительство и оплату услуг Застройщика денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе по созданию Комплекса, в состав которого входит Объект ДС.

1.1.4. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СКАЗОЧНЫЙ МИР +», привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса на основании следующих документов:

1.1.4.1 Разрешение на строительство Комплекса – Декларация о начале выполнения строительных работ № РК 08317014102, зарегистрированная 10.07.2017 г. Службой государственного строительного надзора Республики Крым;

1.1.4.2. Проектная декларация - официальный документ, содержащий информацию о Застройщике и Объекте строительства, опубликованный Застройщиком в сети «Интернет» на сайте academ.site, а также вносимые в него изменения. На Проектную декларацию получено заключение от № \_\_\_\_\_ Службы финансового надзора Республики Крым о ее соответствии и соответствии Застройщика требованиям ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20, 21 Федерального закона 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 – Закон № 214-ФЗ).

Скан-копии Проектной декларации и вносимых в нее изменений размещаются Застройщиком на сайте academ.site

1.1.4.3. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 90:22:000000:496, площадью 13 640 кв.м, расположенный по адресу: Республика Крым, город Симферополь, улица Беспалова-Ялтинская, предоставленный Застройщику на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка от 02.06. 2016 г. №126-2016, заключенным с Администрацией города Симферополя Республики Крым, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.09.2016 сделана запись о регистрации № 90-90/016-90/016/887/2016-972, и Договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 16.09.2016, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2016 сделана запись о регистрации № 90-90/016-90/016/982/2016-2830/1.

1.1.5. Общая проектная площадь Объекта ДС - площадь Объекта, устанавливаемая согласно проектной документации Комплекса и указанная в п. 2.2.1. Договора

1.1.6. Фактическая площадь Объекта ДС – площадь Объекта, устанавливаемая по результатам технической инвентаризации Объекта ДС, проведенной уполномоченной

организацией, состоящая из суммы площадей всех частей апартаментов, указанная в техническом паспорте.

1.2. Правовым основанием заключения настоящего Договора являются Закон № 214-ФЗ и принятые во исполнение его подзаконные акты.

1.3. Перед подписанием настоящего Договора Участник ознакомлен с разрешением на строительство Комплекса, технико-экономическим обоснованием проекта строительства Комплекса, экспертизой проектной документации на строительство Комплекса, проектной документацией на строительство Комплекса и договором аренды, подтверждающим право застройки на земельном участке, на котором возводится Комплекс.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Объект ДС, расположенный в Комплексе, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект ДС от Застройщика по Акту приема-передачи (приложение № 5 к настоящему договору, далее – Акт приема-передачи), в порядке установленном настоящим Договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

2.1.1. Объект ДС (апартамент) имеет следующие проектные характеристики:

№	Характеристики Объекта ДС в соответствии с проектной документацией	Конкретное значение
I.	Вид	апартамент
II.	Назначение	нежилое
III.	Строительный номер апартаментов	ОбъектНедвижимости.Номер
IV.	Условный номер (тип) апартаментов в соответствии с проектной декларацией	
V.	Общая проектная площадь Объекта ДС	ОбщаяПлощадьИсходная / ОбщаяПлощадь
VI.	Этаж, на котором расположен Объект ДС	ОбъектНедвижимости.Этаж
VII.	Корпус	ОбъектНедвижимости.Секция
VIII.	Количество комнат (частей нежилого помещения)	КоличествоЖилыхКомнат
IX.	План Объекта ДС, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта ДС, является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №1). В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер в целях обозначения функционального назначения соответствующих частей апартаментов и не создают для Застройщика обязательства по установке указанного оборудования.	
X.	Местоположение Объекта ДС на этаже Комплекса является неотъемлемым приложением к настоящему договору (Приложение №2).	
XI.	Объект ДС будет передан Участнику с технической отделкой (в технической готовности) согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.	

2.1.2. Общая проектная площадь апартаментов, указанная в пункте п.п. 2.1.1, является

ориентировочной и после завершения строительства подлежит уточнению уполномоченным органом технической инвентаризации. Фактическая площадь апартаментов будет определена после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Комплекс.

Указанный строительный номер апартаментов является условным, окончательный номер будет присвоен по результатам технической инвентаризации и постановки Объекта ДС на кадастровый учет.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей проектной площади и, соответственно, Фактической площади Объекта ДС является изменение соответствующей площади Объекта ДС в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных частей апартаментов (комнат) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей помещений, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

2.3. Участник осуществляет целевое финансирование строительства Объекта исключительно для дальнейшего использования в личных интересах и удовлетворения семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (в том числе для временного пребывания).

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта ДС) является договорной и определяется как произведение Общей проектной площади апартаментов, указанной в п. 2.1.1., на стоимость одного квадратного метра площади апартаментов, равную **ЦенаЗаКвМ(ЧДЦ='2')** (**ЦенаЗаКвМ(Прописью)**) рублей.

3.2. Цена Договора составляет **СуммаДоговора(ЧДЦ='2')** (**СуммаДоговора(Прописью)**) рублей, в том числе 10 (десять) % на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта ДС и оплату услуг Застройщика.

Окончательный размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника денежными средствами и расходами по созданию Объекта ДС. Моментом оказания услуги является подписание Акта приема-передачи Объекта ДС, в том числе подписание Одностороннего акта в соответствии с п. 7.4.2. настоящего Договора.

3.2.1. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость Договора может быть изменена по Соглашению сторон до получения Заключения о соответствии построенного Комплекса проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке, и(или) Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданного уполномоченным государственным органом.

По соглашению Сторон цена Договора может быть, в частности, изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25% (двадцать пять процентов) ;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25% (двадцать пять процентов) ;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта ДС более чем на 0,3 (ноль целых три десятых) кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта ДС по согласию Сторон.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, осуществляется в следующем порядке:

## 3.3.1. Цена договора уплачивается в соответствии с графиком платежей:

	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате, руб. (в том числе вознаграждение Застройщика)
1.	в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – «Дата регистрации»)	
2.		
3.		
	В течение 10 банковских дней с момента получения Участником уведомления по п.п. 4.1.5	Сумма в размере, установленном в уведомлении Застройщика по п.п. 4.1.5 согласно п.п. 3.3.3
	<b>ИТОГО:</b>	<b>Сумма Договора(ЧДЦ='2')</b>

3.3.2. Оплата цены договора осуществляется не позднее установленных графиком платежей сроков, но не ранее государственной регистрации Договора.

3.3.3. Если в результате обмеров органов технической инвентаризации, произведенных по окончании строительно-монтажных работ, будет установлено превышение Фактической площади Объекта ДС над Общей проектной площадью Объекта ДС, указанной в п.п. 2.1.1 Договора, более чем на **0,3 (ноль целых три десятых) квадратного метра**, Застройщик производит расчет цены Договора исходя из согласованной Сторонами цены за один квадратный метр и направляет соответствующее уведомление Участнику, который обязуется произвести оплату исходя из Фактической площади Объекта ДС, превышающей Общую проектную площадь Объекта ДС, в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента направления Участнику соответствующего уведомления от Застройщика (п.п. 4.1.5. настоящего Договора).

Если в результате таких обмеров будет установлено превышение Общей проектной площади Объекта ДС над Фактической площадью Объекта ДС более чем на **0,3 (ноль целых три десятых) квадратного метра**, Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее излишне уплаченных денежных средств по Договору на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком такого заявления.

3.4. Цена Договора, определенная в соответствии с п. 3.1 Договора, является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, кроме указанных в п.п. 3.2.1 и 3.3.3 Договора.

3.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика по соответствующим банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.7. Оплата цены Договора осуществляется Участником лично и(или) иными способами, не запрещенными законодательством Российской Федерации. Если оплата по настоящему Договору будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть предоставлено заявление Участника с документальным обоснованием такой оплаты.

3.8. В назначении платежа должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, НДС не облагается; идентификатор договора \_\_\_\_\_».

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

##### 4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) и сдать в эксплуатацию Комплекс.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект ДС, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 7 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.1.3. Использовать денежные суммы, полученные от Участника долевого строительства в качестве денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

Ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о получении разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и о готовности Объекта ДС к передаче не позднее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 7.1 настоящего Договора срока передачи Объекта ДС, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта ДС и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

4.1.5. Направить Участнику уведомление в соответствии с п.п. 3.3.2 о результатах обмеров и Фактической площади Объекта ДС с расчетом цены Договора согласно п. 3.1 Договора и необходимости произвести оплату с учетом Фактической площади Объекта ДС, которая превышает Общую проектную площадь Объекта ДС, или о возврате Участнику излишне уплаченных денежных средств по Договору.

Направление данного уведомления Застройщиком допускается посредством электронной почты, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре.

4.1.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта ДС, в срок, согласованный с Участником, предоставить документы, необходимые для регистрации права собственности Участника на Объект ДС в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ и Закона № 218-ФЗ, которые находятся в распоряжении Застройщика.

Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством и документов, оформление которых не относится к компетенции Застройщика.

**4.1.7. Застройщик гарантирует, что:**

4.1.7.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта ДС, указанного в п. 2.1.1. настоящего Договора, с третьими лицами;

4.1.7.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении указанного Объекта ДС с третьими лицами;

4.1.8. Обеспечить подключение холодного водоснабжения и работу лифтового оборудования в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Заключения о соответствии построенного Комплекса проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и(или) Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.1.9. В процессе осуществления деятельности по строительству (созданию) Объекта ДС Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок,

Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора.

Изменение срока передачи Объекта ДС, предусмотренного настоящим Договором, осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Составить односторонний акт о передаче Объекта ДС в случаях и порядке, установленном п. 7.4.2 настоящего Договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта ДС к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

4.2.2. В одностороннем порядке изменить материалы, используемые при строительстве Объекта ДС, указанные в п. 1.1.1. без изменения целевого назначения Объекта ДС. Участник считается надлежаще уведомленным об изменении указанных характеристик с момента опубликования изменений в проектной декларации на сайте Застройщика: academ.site.

4.2.3. По своему усмотрению выбрать кадастрового инженера для осуществления кадастровой деятельности в отношении Комплекса и Объекта ДС и (или) уполномоченную организацию для осуществления технической инвентаризации Комплекса.

4.2.4. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен и выражает свое согласие с тем, что права и обязанности Застройщика могут перейти к другому юридическому лицу – правопреемнику, соответствующему требованиям Закона № 214-ФЗ, в случае реорганизации, слияния, присоединения и иных предусмотренных Гражданским кодексом РФ основаниям передачи прав и обязанностей иным лицам, при условии обязательного соблюдения процедуры переоформления прав на земельный участок, разрешения на строительство, проектной декларации и иных документов, если это предусмотрено законодательством, с последующим уведомлением об этом Участника.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, сроки и порядке и на условиях, предусмотренных Разделом 3 настоящего Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

5.1.2. Принять Объект ДС по Акту приема–передачи, подписываемому по форме, предложенной Застройщиком, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в ст. 7 настоящего Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.4. настоящего Договора, в том числе, совершить действия, предусмотренные п. 7.4. настоящего Договора.

5.1.3. В случае, если Участник состоит в браке, - до подписания настоящего договора предоставить нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на подписание договора.

В случае, если Участник не состоит в браке, то подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что в зарегистрированном браке не состоит.

5.1.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять со своей стороны все зависящие от Участника действия, предусмотренные действующим законодательством РФ, для государственной регистрации настоящего Договора.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Участник обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента

подписания Договора совместно с Застройщиком осуществить действия по подаче его на государственную регистрацию. Участник обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта ДС.

**5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Объект ДС Участник обязуется:**

5.1.5.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и(или) перепланировку Объекта ДС;

5.1.5.2. не проводить в Объекта ДС работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок внутри апартамента, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. не проводить в Объекте ДС и в самом Комплекса работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: установка снаружи Комплекса любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания);

5.1.5.4 с момента подписания Акта приема-передачи Объекта ДС обеспечивать его сохранность.

5.1.6. После приема-передачи Объекта ДС нести расходы по техническому обслуживанию Комплекса и оплачивать коммунальные услуги (услуг энерго-, электро-, тепло- и водоснабжения и т. д.), а также услуги по охране и управлению Комплексом.

Оплата коммунальных услуг и услуг по управлению Комплексом осуществляется Участником на расчетный счет Управляющей компании, с которой Застройщиком заключен договор управления Комплексом. Размер платы за услуги определяется в соответствии с тарифами и регламентом соответствующей Управляющей компании на основании данных приборов учета. Размер платы за услуги по управлению и охране Комплекса, обслуживанию территорий общего пользования осуществляется пропорционально площади апартамента в Комплексе.

Стороны признают, что с приемкой Объекта ДС Участник получает его во владение и пользование, что предоставляет ему доступ к потреблению вышеуказанных услуг.

В случае, если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и(или) их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы на содержание Комплекса в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика. Размер указанных платежей не входит в цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем на основании показания приборов учета и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

5.1.7. Не позднее трех рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи заключить договор на обслуживание комплекса с эксплуатирующей организацией (Управляющей компанией), внести аванс за 3 (три) месяца по указанному договору и предоставить Застройщику подтверждающие документы.

5.1.8. Выступая в качестве Залогодержателя, предоставить письменное согласие на уступку прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, указанного в п. 1.1.4.3 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.1.9. В срок не позднее 1 (одного) месяца с момента государственной регистрации права собственности на Объект принять участие в собрании собственников Комплекса с целью определения порядка использования общего долевого имущества и подписать соответствующее соглашение о порядке использования общего долевого имущества между собственниками Комплекса.

***5.2. Участник вправе:***

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта ДС в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект ДС построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта ДС не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект ДС построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и(или) норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

При несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным и не подлежит рассмотрению Застройщиком.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные п.п. 2, 3 п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании Закона № 214-ФЗ после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п.п. 5.2.1. настоящего Договора.

5.5. Участник вправе знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Комплекса. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных статьями 20,21 Закона № 214-ФЗ.

5.6. Участник ДС выражает свое согласие:

- на объединение, раздел и/или выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта ДС, других (другого) земельных участков под осуществление строительства объектов недвижимости (многоэтажные жилые дома, многофункциональные комплексы, машино-места), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Объекта ДС, и/или в целях ввода в осуществления отдельных этапов и/или очередей строительства, а также на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

- на продолжение Застройщиком строительных работ на земельном участке, на котором располагается Объект ДС, для реализации архитектурного решения, в соответствии с проектной документацией, а именно завершения последующих очередей строительства и введения их в эксплуатацию, а также на привлечение средств других участников долевого строительства в отношении последующих очередей строительства и регистрацию Договоров долевого участия в строительстве и права залога земельного участка, возникающего у соответствующих участников долевого строительства.

## 6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

6.1. После завершения строительства Комплекса и выполнения Участником всех условий настоящего Договора, Участник получает Объект ДС (апартамент), указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления его в собственность.

6.2. Право собственности на Объект ДС возникает у Участника с момента его государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним. Участник самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект ДС.

6.3. Застройщик гарантирует, что права на Объект ДС, указанный в п.п. 2.1.1 настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом и иным образом не обременены правами третьих лиц.

6.4. Участник обязуется до полной оплаты цены настоящего Договора не обременять каким-либо образом имущественные права, полученные по настоящему Договору, иначе как в порядке, прямо предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

6.5. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект ДС, указанный в п.п. 2.1.1 Договора, является также основанием приобретения Участником доли в праве общей долевой собственности на имущество, относящееся к общему имуществу Комплекса.

6.6. Участник признает, что в состав общего имущества Комплекса, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства входят помещения в данном Комплексе, не являющиеся частями апартаментов и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Комплексе, в том числе: входные группы, лифтовые холлы, мусорокамеры, электрощитовые, лестницы и лестничные площадки, тамбуры, лифты, иные шахты, коридоры, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Комплексе за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, крышное/дворовое пространство, за исключением нежилых помещений, которые не переходят в общую долевую собственность в соответствии с Проектной декларацией, опубликованной Застройщиком на сайте [academ.site](http://academ.site)

## 7. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДС

7.1. При надлежащем исполнении Участником всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику Объект ДС по Акту приема-передачи в рок до **31 мая 2020 года (тридцать первое мая две тысячи двадцатого года)**, но не ранее получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и исполнения Участником в полном объеме обязательств по внесению денежных средств, указанных в ст. 3 настоящего Договора.

7.2. Передача Объекта ДС, предусмотренная п. 7.1 настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта ДС, составленного по форме, предоставленной Застройщиком, с учетом требований действующего законодательства.

7.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п.п. 4.1.4 настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.2, 5.1.6 настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта ДС, предусмотренный п. 7.2 настоящего Договора.

7.4. Прием-передача Объекта ДС осуществляется в следующем порядке:

7.4.1. Участник в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика, предусмотренного п.п. 4.1.4 настоящего Договора, осуществляет осмотр Объекта ДС, что фиксируется в Акте приема-передачи, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника замечаний он подписывает Акт приема-передачи.

При наличии у Участника замечаний к объекту ДС он указывает их в Акте приема-передачи.

После исправления указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний, Акт-приема передачи подписывается Участником.

7.4.2. В случае неявки Участника для осуществления осмотра и приема-передачи Объекта ДС Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения уведомления Застройщика,

предусмотренного п. 4.1.4 настоящего Договора для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить Односторонний акт о передаче Объекта ДС.

Указанные меры могут применяться также если Застройщик обладает сведениями о том, что уведомление было возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом обязательства по несению расходов на содержание Комплекса, риск случайной гибели или порчи Объекта ДС, а также общего имущества признаются перешедшими к Участнику, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта ДС.

Просрочка исполнения обязательств Участником по приемке Объекта ДС в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п.п. 5.1.6 настоящего Договора.

7.5. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п.п. 7.3, 7.4 настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п.п. 4.2.1 настоящего Договора.

7.6. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта ДС досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса).

## 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта ДС, является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта ДС до его передачи Участнику и(или) до составления Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта ДС несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта ДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта ДС, составляет 3 (три) года.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта ДС Участнику по Акту приема-передачи или с даты подписания Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта ДС в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

8.4. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной

документации строящегося Комплекса и не являются существенными нарушениями требований к Объекту ДС (включая требования к его качеству), изменения, производимые Застройщиком в Комплексе (в том числе изменение его этажности и других характеристик), без их согласования (уведомления) с Участником, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству Российской Федерации.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае нарушения установленного пп. 3.3.1. Договора срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае просрочки внесения платежей Участником, предусмотренных настоящим Договором, на срок более 2 (двух) месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке и расторгнуть Договор, направив Участнику соответствующее уведомление и вернуть Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства на расчетный счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

9.3. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.6 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

9.4. За нарушение Участником условия п. 3.8 настоящего Договора он выплачивает Застройщику штраф в размере 1 % (одного процента) от цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

9.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.5 настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50 (пятидесяти) % от стоимости этих работ в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.6. Застройщик в случае нарушения сроков, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п. 3.1 Договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения сроков, указанных в п. 5.2.1.3. настоящего Договора Застройщик уплачивает Участнику пени в размере, определяемым в соответствии с ч. 7 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

9.7. Застройщик не несет ответственности в соответствии с п. 9.6. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации при выполнении обязанностей, указанных в п.4.1.9 и 12.2

9.8. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных

п.п. 4.1.8 Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

9.10. В случае расторжения Договора Застройщиком на основании абз. 3 п. 9.2. Договора Участник на основании письменного требования Застройщика должен уплатить последнему штраф в размере 10% (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.2.

9.11. Причиненные в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки (штрафная неустойка), подлежащей уплате в соответствии с настоящим Договором и(или) законом.

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

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- принадлежащее Застройщику право аренды (субаренды) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта ДС;
- строящийся на этом земельном участке объект недвижимости.

Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта ДС, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном ст.ст. 13-15 Закона № 214-ФЗ.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект ДС он считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

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

10.5. Подписанием настоящего договора Участник выражает согласие на то, что после заключения Застройщиком Договора с Участником имущество, указанное в п. 10.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Комплекса, в состав которого входит Объект ДС, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона № 214-ФЗ.

10.6. С момента передачи Объекта ДС Участнику право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект ДС.

10.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения ГК РФ и Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

10.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 6 (шесть) месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта ДС;
- прекращения или приостановления строительства (создания) Комплекса при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект ДС не будет передан Участнику.

10.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 10.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

10.10. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору – согласно статье 15. 6. Закона № 214-ФЗ применяется страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта ДС Участнику по настоящему Договору на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта ДС по договору участия в долевом строительстве, заключенного между ООО «СКАЗОЧНЫЙ МИР+» и ООО «ПРОМИНСТРАХ» (лицензия выданная ЦБ РФ 22.08.2016 СИ № 3438) № 35-80335/2017 от 18.10.2017 г., а также полиса (договора страхования), заключенного в отношении выгодоприобретателя – Участника ДС по настоящему договору.

10.11. Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены Законом № 214-ФЗ, до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта ДС по договору.

10.12 Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до предусмотренного п. 7.1 срока передачи Застройщиком Объекта ДС Участнику. При этом договор страхования (полис) в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности застройщика обеспечивает право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение 2 (двух) лет по истечении предусмотренного Договором срока передачи ему помещения.

10.13. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает ознакомление с правилами и условиями страхования.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

11.1. Уступка Участником прав требований и(или) обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты Участником цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

11.2. Уступка Участником прав требований и(или) обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта ДС.

11.3. Участник, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

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

11.5. При возникновении любых вопросов, касающихся настоящего Договора, а также

предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе с письменными обращениями, к Застройщику.

11.6. В случае недостижения соглашения Сторонами по вопросу об изменении Договора с целью приведения его в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами, договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в порядке и на условиях, установленных ст. 451 ГК РФ.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 12.1. настоящего Договора, не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента наступления последних, обязана известить в письменной или по электронной почте или в иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться документально. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [academ.site](http://academ.site)

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

12.3. Если обстоятельства, указанные в п. 12.1. настоящего Договора длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

12.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Объекта ДС.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

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

13.3. До момента передачи Объекта ДС, ипотека в силу закона на Объект ДС, предусмотренная ч. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, не возникает.

13.4. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства,

оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

13.5. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 13 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и(или) законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в п.п. 4.1.4., 4.1.5. настоящего Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и(или) неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в ст. 14 настоящего Договора.

13.6. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, указанных в ст. 13 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно и(или) путем направления письма по электронной почте уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (десяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

13.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 (пятнадцати) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

13.8. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

13.9. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицам, при условии, что они обязуются обеспечить безопасность персональных данных при их обработке и предотвращение разглашения персональных данных.

13.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон, и один - для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.11. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Примерный план Апартаментов № ОбъектНедвижимости.Номер, этаж ОбъектНедвижимости.Этаж.

Приложение № 2. Схема размещения Апартаментов на ОбъектНедвижимости.Этаж этаже, строительный номер ОбъектНедвижимости.Номер.

Приложение № 3. Техническое описание объекта долевого строительства

Приложение № 4. Форма уведомления.

Приложение № 5. Форма акта приема-передачи объекта долевого строительства.

#### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

##### **ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «СКАЗОЧНЫЙ МИР +»

Адрес: 295050, Республика Крым,  
г. Симферополь, ул. Киевская, 169, офис 1001  
ОГРН 1149102129791  
ИНН 9102060485/ КПП 910201001

Банковские реквизиты:  
Р/с 40702810340130015280  
БИК 043510607  
К/с 30101810335100000607  
РНКБ Банк (ПАО)

Директор \_\_\_\_\_ /Закирьяева З.Ф./

##### **УЧАСТНИК**

**Партнер.Наименование**

Адрес: Партнер.Адрес  
Паспорт серия Контрагент.[Документ,  
серия] № Контрагент.[Документ, номер]  
Выдан Контрагент.[Документ, дата  
выдачи] г.  
Контрагент.[Документ, кем выдан]  
Код подразделения Контрагент.[Документ,  
код подразделения]  
Тел : Партнер.Телефон  
e-mail: Партнер.[Электронная почта]

\_\_\_\_\_ **Контрагент.Наименование**  
**Полное**

**Приложение №1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ НомерДоговора от**  
**ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

г. Симферополь

ДатаДоговора(ДЛФ='DD')

**ПРИМЕРНЫЙ ПЛАН АПАРТАМЕНТА № ОбъектНедвижимости.Номер**

Изображения.[Планировки квартир]

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК**

**Партнер.Наименование**

Директор \_\_\_\_\_/Закирьяева З.Ф./

\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеП  
олное/

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ НомерДоговора от**  
**ДатаДоговора(ДЛФ='DD')**

г. Симферополь

ДатаДоговора(ДЛФ='DD')

**СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ АПАРТАМЕНТА НА ЭТАЖЕ ОбъектНедвижимости.Этаж**

**Изображения.[Планировка Этажа]**

**ЗАСТРОЙЩИК**

Директор \_\_\_\_\_ /Закирьяева З.Ф./

**УЧАСТНИК**

**Партнер.Наименование**

\_\_\_\_\_/Контрагент.НаименованиеП  
олное/

**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ Номер Договора от**  
**Дата Договора (ДЛФ='DD')**

г. Симферополь

Дата Договора (ДЛФ='DD')

**УСЛОВИЯ**  
**отделки Апартаментов (Объекта ДС)**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование элемента</b>	<b>Характеристика (описание)</b>
1.	Оконные блоки	Алюминиевые, темно-серого тона со стеклопакетами
2.	Входная дверь	Металлическая с пределом огнестойкости 30 мин.
3.	Комнаты:	
	Потолки	Железобетонная плита под отделку
	Полы	Цементно-песчаная стяжка под отделку
	Стены	Железобетонная стена, газобетонные блоки под отделку
4.	Электротехническое оборудование	В каждом помещении устанавливается модульный распределительный щит с автоматическими выключателями и УЗО с подключением от этажного щитка после счетчика. В щитах этажных для каждого помещения предусмотрена установка автоматического выключателя на вводе.
5.	Приборы учёта	Электрический, холодной воды, горячей воды, тепловой счетчик
6.	Отопление	От крышной котельной, водяное, металлические трубы, стальные панельные радиаторы, регулирование теплового потока радиаторов осуществляется термостатическими головками
7.	Точки подключения	Воды, канализации, электроснабжения, интернет, телевидение

**ЗАСТРОЙЩИК**

Директор \_\_\_\_\_ /Закирьяева З.Ф./

**УЧАСТНИК****Партнер. Наименование**\_\_\_\_\_/Контрагент. Наименование  
Полное/

**Приложение № 4**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от ДатаДоговора(ДЛФ='DD') N НомерДоговора**  
**«Форма уведомления»**

**ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ**  
**об окончании строительства Объекта долевого строительства**

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

ООО «Сказочный мир+», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства (Декларация о вводе объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: \_\_\_\_\_ для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 18-00 в течение **30** (тридцати) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения, но не позднее срока, предусмотренного 3.3 Договора – «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее).

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора для передачи и принятия Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

[подпись со стороны Застройщика]

*Форма утверждена*

**ЗАСТРОЙЩИК**

Директор \_\_\_\_\_ /Закирьяева З.Ф./

**УЧАСТНИК**

**Партнер.Наименование**

\_\_\_\_\_/Контрагент.Наименование  
Полное/

**Приложение N 5  
к Договору участия в долевом строительстве  
от Дата Договора (ДЛФ='DD') N Номер Договора**

**ФОРМА  
акта приема-передачи объекта долевого строительства**

АКТ N \_\_\_\_\_  
о передаче объекта долевого строительства

ООО «Сказочный мир+», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора ФИО, действующего на основании Устава Общества, передал, а

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ пол: \_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Участник», принял,

следующий объект долевого строительства (далее по тексту – Объект ДС): апартамент с номером \_\_\_\_ (указать проектный номер и почтовый номер, если он получен к моменту передачи), расположенный в секции (блок-секции), имеющей отдельный подъезд, № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже \_\_-этажного Комплекса на \_\_\_\_ по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, номер или литера дома (корпуса, секции) \_\_\_\_ (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), а также общее имущество в Комплексе.

Фактическая площадь апартамента: \_\_\_\_\_ кв. м.

и следующие документы:

п/п	Наименование документа	Количество	Примечание
.			
.			
.			

1. Участником проведен осмотр принятого по настоящему акту Объекта ДС. Объект ДС соответствует характеристикам, определенным Договором № \_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.

Состояние имущества признано обеими Сторонами договора пригодным для его дальнейшего использования. **На момент составления акта об исполнении договора явных (видимых) недостатков при визуальном осмотре не обнаружено/ обнаружены следующие недостатки:** (указываются при наличии)

Для устранения недостатков Стороны руководствуются п. 5.2.1.3 Договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.  
В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Участнику переданы ключи от Апартамента.

2. В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от ДДММГГГГ, с момента подписания настоящего акта Участник несет обязанность по возмещению расходов на техническое обслуживание Комплекса, а также по оплате коммунальных услуг (услуг, энерго-, электро-, тепло- и водоснабжения и т. д.) пропорционально Площади Апартамента в общей площади Комплекса, и услуг по охране и управлению Комплексом до регистрации права собственности и заключения договора с управляющей компанией.

Во исполнение п. 5.1.6. Договора № \_\_ от \_\_\_\_\_ г. Участник обязуется осуществить оплату указанных услуг на расчетный счет управляющей компании, выбранной Застройщиком авансом за 3(три) месяца, в течение 10 дней с момента получения от указанной управляющей компании соответствующих расчетов и реквизитов для оплаты.

3. Записи, внесенные от руки в специально предусмотренные для заполнения строки в тексте настоящего Акта оговорены и подтверждены Сторонами. Указанные записи не рассматриваются в качестве приписки.

4. Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

"\_\_" \_\_\_\_\_ г.

[подписи сторон]

*Форма утверждена*

**ЗАСТРОЙЩИК**

Директор \_\_\_\_\_ /Закирьяева З.Ф./

**УЧАСТНИК**

**Партнер.Наименование**

\_\_\_\_\_/Контрагент.Наименование  
Полное/