**ДОГОВОР № мтНомерДоговора**

**участия в долевом строительстве**

г. Ялта мтДатаДоговора

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЗУМРУД»**, расположенное по адресу: 298600, республика Крым, г. Ялта, ш. Бахчисарайское, д. 17А, лит. А, оф. 6, ИНН 9102034326, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 20 октября 2014 года, серия 23 №008839918, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службой по г. Симферополю за основным государственным регистрационным номером 1149102060810, в лице директора Зайцева Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

и мтГражданин РФ: **мтКлиентВсеПаспортДанные**, мтИменуемый, именуемое в дальнейшем «Участник», действующий от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц создать объект недвижимости путем реконструкции пансионата «Геолог» под туристический апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, на землях Гурзуфского поселкового совета, (далее – «Апарт-отель») на земельном участке с кадастровым номером 90:25:030104:897 (далее – Земельный участок), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апарт-отеля передать Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Апарт-отеля.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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) (далее **-** Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для реконструкции Апарт-отеля являются:

- Договор аренды земельного участка №507н/25 от 22.02.2018 г., Дополнительное соглашение №1 от 24.06.2020 г. к Договору аренды земельного участка №507н/25 от 22.02.2018 г.;

- Разрешение на строительство №91-RU93311000-0101-2020 от 13.08.2020 г.;

- Заключение Службы государственного строительного надзора Республики Крым о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 20.11.2020 г № ЗОС/047/91-000308;

- Проектная декларация, опубликованная в единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору осуществляется путем размещения денежных средств на счетах эскроу.

Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

1.5. Эскроу-агент (Акцептант) - РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - РНКБ Банк (ПАО)), место нахождения: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500.

1.6. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу www.rncb.ru, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

***Применяемая формулировка абз.2 п. 1.6. в случае наличия у Участника расчетного счета в РНКБ Банке (ПАО)***

Настоящим Застройщик соглашается на использование участником простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядка электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06.Правила и Соглашения об осуществлении электронного документооборота при дистанционном обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложением № 15 «Порядка осуществления электронного документооборота при дистанционном банковском обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» № 17.06.Правила.

1.7. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу – агентом заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

1.8. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

1.9. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в пункте 3.2. настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

1.10. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно.

1.11. Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российский Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

**2.ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику (далее – Объект)**:**

**Нежилое помещение – Апартамент:**

**Корпус – мтБуква**

**Подъезд - \_\_\_\_\_\_**

**Этаж – мтНомерЭтажа**

**Проектный номер – мтНомерУсловный**

**Количество комнат – мтКомнат - комнатный;**

**Проектные площади:**

общая площадь Объекта-  **мтПлощадьБезЛетнихПроектная кв.м.**

приведенная (продаваемая) площадь Объекта (включает в себя общую площадь и площадь всех подсобных помещений с учетом площади балкона, рассчитанной с применением коэффициента 0,3, лоджии с коэффициентом 0,5 или террасы с коэффициентом 0,3 (далее – Площадь Объекта) – **мтПлощадьРасчетнаяПроектная**  кв.м.

**Площадь кухни – \_\_\_ кв.м.;**

**Площадь комнаты – \_\_\_ кв.м.;**

**Площадь комнаты – \_\_\_ кв.м.;**

**Площадь санузла – \_\_\_ кв.м.;**

**Площадь санузла – \_\_\_ кв.м.;**

**Площадь прихожей – \_\_\_ кв.м.;**

**Площадь лоджии/террасы/балкона – \_\_\_ кв.м.;**

Основные характеристики Апарт-отеля указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Расположение Объекта на поэтажном плане корпуса и планировка Объекта указаны в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апарт-отеля, в составе которого находится Объект. При этом площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

2.2. В Объекте производятся работы и чистовая отделка, перечень которых указан в Приложении №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Работы, материалы и оборудование, указанные в Приложении № 1 к Договору, могут быть изменены/дополнены без предварительного согласования и уведомления Участника на аналогичные. При этом, Участник не имеет право требовать изменения, дополнения отделочных работ по Договору, как в части, так и в полном объеме.

Остальные работы в Объекте, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.4. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств РНКБ Банка (ПАО), права по договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Апарт-отеля, находятся в залоге у РНКБ Банка (ПАО).

**3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

3.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Апарт-отеля в эксплуатацию – **3 квартал 2024 года.** Датой ввода Апарт-отеля в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Апарт-отеля в эксплуатацию.

3.2. Объект должен быть передан Застройщиком Участнику после ввода Апарт-отеля в эксплуатацию в срок до «31» марта 2025 года, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору. Застройщик вправе завершить реконструкцию Апарт-отеля досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

3.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник обязан явиться для приёмки Объекта, принять его и подписать Передаточный акт по форме Застройщика. Сообщение о завершении реконструкции Апарт-отеля и готовности Объекта к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Объекта может быть отправлено досрочно.

3.4. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 9.4. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 3 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного разделом 3 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.5. 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 соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

Комплектность и качество Объекта считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.2. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Объекта, как объекта долевого строительства, понимаются только:

• отклонение общей площади Объекта от проектной общей площади Объекта более пределов, описанных в пункте 9.2 настоящего Договора;

• непригодность Объекта в целом, либо каких-либо его частей для использования в соответствии с целевым назначением.

4.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

При передаче Объекта Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта.

4.4. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 Договора.

4.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении реконструкции Апарт-отеля и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. Участник имеет право потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

4.6.1. если Объект построен с отступлением от условий Договора;

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

4.6.3. если Объект построен с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором пользования.

4.7. При этом Стороны пришли к соглашению, что указанное в п. 4.6 требование:

- подписывается Участником лично либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положения Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок для устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

Стороны пришли к соглашению, что в случае если Участник имеет замечания непосредственно к отделке Объекта (при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте работ, указанных в Приложении № 1 к Договору), Участник, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом требование, единовременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний.

4.8. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником, но не были выявлены им при приёмке Объекта и/или не были зафиксированы при приемке Объекта, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Объекта со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее и не направленные Застройщику в виде Требования, предусмотренном п. 4.7. Договора. Участник обязан принять Объект по Передаточному акту незамедлительно после устранения указанных в Требовании недостатков Объекта.

4.9. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого Объекта, Участник обязан принять Объект по Передаточному акту в течение 2 (двух) рабочих дней после получения Участником извещения об устранении несоответствий (недостатков).

Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику в любое время письменно по почтовому адресу Участника, по адресу электронной почты Участника, смс оповещением, передано посредством телефонной связи по номеру, предоставленному Участником.

4.10. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.9 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником повторного уведомления о готовности Объекта к передаче и необходимости принятия Объекта, либо по истечении срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в требовании, предусмотренном п. 4.7 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

4.11. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.12. Одновременно с Объектом Участнику передается общее имущество Апарт-отеля, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, права на Земельный участок, на котором расположен Апарт-отель, элементы озеленения и благоустройства на Земельном участке, вспомогательные здания и сооружения: бассейн, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Апарт-отеля объекты, расположенные на Земельном участке, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством.

**5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником по настоящему Договору, составляет сумму в рублях **мтСуммаДДУ мтСуммаДДУПрописью**, **без НДС.** Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Площади Объекта **мтЦенаквмДДУ** **мтЦенаквмДДУПрописью, без НДС,** умноженной на Площадь Объекта**.**

В случаях, указанных в п. 9.4., 9.5. Договора Стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

5.2. Неизрасходованные денежные средства Участника, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.

5.3. Указанная в пункте 5.1. Договора стоимость одного квадратного метра Площади Объекта и, как следствие, Цена Объекта является окончательной и может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 5.1. Договора.

5.4. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент/Акцептант:** РНКБ Банк (ПАО);

**Участник/Депонент:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Застройщик/Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЗУМРУД»;

**Депонируемая сумма: мтСуммаДДУ мтСуммаДДУПрописью**;

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «31» марта 2025 года.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Апарт-отеля или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет № 40702810041780042805 открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор.счет 30101810335100000607, БИК 043510607, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

***Применяемые формулировки при оплате за счет кредитных средств РНКБ Банк (ПАО) с ипотекой без аккредитива***

5.5. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем размере:

- первый платеж в размере **мтСуммаСобствСредств мтСуммаСобствСредствПрописью** - Участник выплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

- второй платеж в размере **мтСуммаКредитСредств мтСуммаКредитСредствПрописью** - Участник выплачивает за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_\_\_г. в г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участником с Эскроу-агентом, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

При этом Участник обязан внести Цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Апарт-отеля.

5.6. Оплата Цены Договора осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

5.6.1. **мтСуммаСобствСредств мтСуммаСобствСредствПрописью** -  за счет собственных средств;

5.6.2. **мтСуммаКредитСредств мтСуммаКредитСредствПрописью** - за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_\_\_г. в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участником с Эскроу-агентом.

Право требования по настоящему Договору передается Участником в залог РНКБ Банк (ПАО) в силу закона согласно п. 5 ст. 5 ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участником по Кредитному Договору №\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному \_\_. \_\_.\_\_\_\_\_\_\_г.

Залогодержателем по данному залогу является РНКБ Банк (ПАО). Залог прав требования на получение Объекта в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта Участнику путем подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

***Применяемые формулировки при 100 % оплате за счет собственных средств Участника с использованием аккредитива.***

5.5. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов.

Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_, Россия, г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корреспондентский счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по ЦФО, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - «Банк»), в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.**

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;

ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк либо электронную скан-копию Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес. Электронная копия Договора должна быть представлена Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

БУМАЖНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк электронную скан-копию Договора участия в долевом строительстве № Договор. Номер от Договор. Дата между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав. Электронная копия договора должна быть представлена Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по открытию аккредитива несет Участник;

- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем уведомления Банком уполномоченного сотрудника Застройщика по электронной почте по адресу \_\_\_\_\_\_\_

В случае отказа в регистрации Договора, денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 5.1. Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

5.6. Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме.

При этом Участник обязан внести Цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Апарт-отеля.

***Применяемые формулировки при 100 % оплате за счет собственных средств Участника без АФР.***

5.5. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Участник оплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в п. 5.1 Договора, путем внесения полной цены по Договору на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.6. Участник обязан внести Цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Апарт-отеля.

***Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в БАНКАХ с ипотекой БАНКОВ:***

5.5. Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в п. 5.1 Договора, в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов.

Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор/счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ранее и далее - «Банк»), в г. \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек.

Оплата суммы, указанной в п. 5.1. Договора, осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр.\_\_\_*ФИО*\_\_\_\_ и Банком, в том числе:

- в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек за счет собственных средств Участника,

- в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;

- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

* для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк электронную скан-копию, либо оригинал, либо нотариально заверенную копию, либо копию, заверенную сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № Договор. Номер от Договор. Дата между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Договор должен быть предоставлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- дополнительные условия аккредитива - без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Все расходы в соответствии с тарифами Банка-эмитента и Исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

В случае отказа в регистрации Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в п. 5.1. Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме.

При этом Участник обязан внести Цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Апарт-отеля

5.6. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

5.7. Датой исполнения обязательств Участника по оплате Цены Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

5.8. При оплате Цены Договора Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «**Оплата по Договору участия в долевом строительстве № мтНомерДоговора от мтДатаДоговора**   **НДС не облагается».**

5.9. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.10. Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество построенного Апарт-отеля и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям обязательных к применению технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня подписания передаточного акта.

На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинает исчисляться с момента подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод Апарт-отеля в эксплуатацию.

6.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

**7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

**7.1. Застройщик обязуется:**

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

7.1.2. Осуществлять реконструкцию Апарт-отеля в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Апарт-отеля.

7.1.4. После получения разрешения на ввод Апарт-отеля в эксплуатацию передать Участнику Объект по Передаточному акту одновременно долей в общем имуществе Апарт-отеля и праве на Земельный участок, в установленный настоящим Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.5. По запросу Участника информировать его о ходе реконструкции Апарт-отеля.

7.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении реконструкции Апарт-отеля и о готовности Объекта к передаче Участнику.

7.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

**7.2. Застройщик вправе:**

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Апарт-отеля.

7.2.2. Внести в Апарт-отель и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Апарт-отель в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

7.2.4. Не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором, пунктом 9.4., и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора, в том числе доплаты в соответствии с пунктами 9.4-9.5 Договора в сроки, установленные Договором.

7.2.5. При уклонении Участника от приемки Объекта в предусмотренный п. 7.3.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или существенных недостатков или непринятия Участником Объекта без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

**7.3. Участник обязуется:**

7.3.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, указанную в разделе 5 Договора на эскроу-счет, открытый в уполномоченном банке.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, в том числе квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в размере, установленном законодательством.

7.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении реконструкции (строительства) Апарт-отеля и готовности Объекта к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником в полном объеме обязательств (в том числе финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком разрешение на ввод Апарт-отеля в эксплуатацию (п. 9.7. Договора), Участник не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Апарт-отеля в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору.

При наличии у Участника каких-либо замечаний к Объекту, в том числе связанных с его отделкой, оборудованием, в случае, если они предусмотрены Приложением № 1 к Договору, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к отделке Объекта.

Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть указанные замечания Участника, и направить Участнику информацию о сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам в отделке Объекта.

При этом Участник обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту для устранения замечаний.

7.3.5. После ввода Апарт-отеля в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта, мест общего пользования Апарт-отеля и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, выбранной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Апарт-отеля.

7.3.6. С момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести все расходы по эксплуатации и техническому обслуживанию, в том числе охране, оплате коммунальных платежей Объекта, мест/помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенных для обслуживания более чем одного помещения Апарт-отеля, иного общего имущества Апарт-отеля (оплата содержания, управления и ремонта Апарт-отеля и прилегающей территории, объектов благоустройства и озеленения, вспомогательных зданий и сооружений: бассейна. иные расходы, предусмотренные действующим законодательством, услуги управляющей компании Апарт-отеля), расходы по оплате аренды Земельного участка, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае, если с момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Апарт-отеле.

7.3.7. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта.

7.3.8. После подписания Передаточного акта осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект.

7.3.9. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу при условии полной оплаты Цены Договора, когда согласия Застройщика на уступку не требуется, уведомить Застройщика о произошедшей уступке с предоставлением копии договора уступки прав требования в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации такого договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, и контактных данных (адрес для корреспонденции, телефон, электронная почта) нового участника долевого строительства

7.3.10. После государственной регистрации договора уступки прав требования Участник, которому перешли права и обязанности по Договору, обязуется обратиться в РНКБ Банк (ПАО) (эскроу-агент) с заявлением о переходе прав по настоящему Договору и счету эскроу.

7.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

***Применяемые формулировки при оплате Цены Договора с ипотекой РНКБ БАНК (ПАО)***

7.3.12. Без согласия РНКБ Банк (ПАО не передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта до оформления в установленном законом порядке права собственности Участника на Объект.

**7.4. Участник вправе:**

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе реконструкции.

7.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.4.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из случаев, перечисленных в разделе 4 Договора.

7.4.4. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.4.5. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по реконструкции, строительству Апарт-отеля) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Апарт-отеля в эксплуатацию, запрещается.

7.4.6. Участник настоящим заявляет, что ознакомлен с проектной документацией Апарт-отеля, местоположением его на Земельном участке, в том числе относительно расположения других объектов, с проектной декларацией Апарт-отеля, а также с материалами из которых будет построен Объект и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной документацией и проектной декларацией противоречий не имеет.

7.4.7. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

**8. Уступка прав требования по Договору**

*Формулировка п.8.1 при оплате цены договора БЕЗ ИПОТЕКИ*

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

*Формулировка п.8.1 при оплате цены договора С ИПОТЕКОЙ*

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, при условии получения письменного согласия Банка, указанного в п. 5.5. Договора.

8.2. В случае невнесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, уступка прав требований по Договору иному лицу не допускается.

8.3. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Фактическая (реально построенная) Площадь Объекта определяется по правилам технической инвентаризации.

9.2. Указанная в Договоре Площадь Объекта не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 2.1 Договора.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактическая площадь Объекта может отличаться от площади, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Площадь Объекта уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации, результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п.9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение общей фактической площади Объекта от общей проектной, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, в пределах 5% от общей проектной площади.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации на Апарт-отель в соответствии с действующим законодательством.

9.3. Сторонами допускается отклонение фактической Площади Объекта от Площади, указанной в п. 2.1 Договора, на 5 (пять) % и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

9.4. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации Площади Объекта более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Площадью, указанной в п.2.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между Площадью Объекта указанной в п.2.1. Договора и соответствующей Площадью Объекта в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Объекта указанной в п.5.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

**Σд = (Sбти - Sд)\* C**

Где: Σд – сумма доплаты,

Sбти – Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

Sд – Площадь Квартиры по Договору

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.5. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации Площади Объекта по данным технической инвентаризации более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с площадью указанной в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Объекта указанной в п.2.1. Договора и соответствующей Площадью Объекта в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Объекта указанной в п.5.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня подписания сторонами Передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

**Σв = (Sд – Sбти)\* C**

Где: Σв – сумма возврата,

Sд – Площадь Объекта по Договору

Sбти – Площадь Объекта по данным технической инвентаризации

C – Стоимость одного квадратного метра по Договору.

9.6. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 9.4 и п. 9.5., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в Передаточном акте.

9.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Апарт-отеля, в котором находится Объект.

9.8. Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Апарт-отеля: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

9.9. Подписанием настоящего Договора Участник дает письменное согласие на осуществление Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из Земельного участка, расположенного непосредственно под Апарт-отелем, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/ строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участках.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.4. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, в том числе доплаты, предусмотренной п. 9.4. настоящего Договора.

10.6. В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта, в т. ч. перенос перегородок, дверных проёмов, изменение места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте после приёмки Объекта и до момента регистрации права собственности на Объект без официального согласования перепланировки, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник по требованию Застройщика возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

10.7. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником были произведены изменения конструктивных элементов Объекта, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, расположенных в Объекте, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект в первоначальное состояние и компенсировать убытки, причиненные третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных третьим лицам, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

10.8. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств, в случаях, указанных Закон № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

11.5. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора¸ Участник компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора.

11.6. В случае расторжения Участником настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

***Применяемые формулировки при оплате Цены Договора с ипотекой РНКБ БАНК (ПАО)***

11.7. В период действия Кредитного договора расторжение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (РНКБ), адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: [rncb@rncb.ru](mailto:rncb@rncb.ru). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Возврат внесенных денежных средств осуществляется Застройщиком на счет Участника: р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в РНКБ Банк (ПАО), к/с № 30101810335100000607 в отделении Банка России по Республике Крым, БИК 043510607, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения ФИО\_\_\_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № 00000/00/00000-00  от 00.00.2017 г.».

1. **НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п.12.1 Договора, не позднее 7 (семи) дней с момента наступления указанных в п. 12.1 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/>.

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. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

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

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Объекта Участнику по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения в единой информационной системе жилищного строительства.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

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

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

13.6. Подписанием Договора Участник выражает согласие:

* на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».
* на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Апарт-отелем.

13.7. Разногласия между Сторонами, возникшие при выполнении условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Если соглашение между Сторонами не было достигнуто, то спор подлежит разрешению в суде.

13.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости.

**14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик**:  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЗУМРУД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.М. Зайцев** |  | **Участник:**  мтКлиентВсеПаспортДанные  Почтовый адрес: мтАдресКлиентаПочт  Тел: мтКлиентВсеМобильныйТелефон  e-mail: мтКлиентВсеЭлПочта  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мтКлиентВсеФИО\_Подпись |

**Приложение № 1**

к Договору № мтНомерДоговора

от мтДатаДоговора

**Основные характеристики Апарт-отеля**

**Вид:** апарт-отель

**Назначение:** нежилое

**Функциональное назначение**: предоставление услуг длительного отдыха на одном месте

**Общая площадь Апарт-отеля:** 62 743 кв. м

**В состав имущественного комплекса** **Апарт-отеля** входят следующие объекты капитального строительства, расположенные на Земельном участке со следующими характеристиками:

* 1. **Корпус А**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+1 подземный

**Общая площадь:** 9 317,56 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус Б**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+1 подземный

**Общая площадь:** 14 996,45 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус В**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+1 подземный

**Общая площадь:** 7 399,52 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус Г**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+1 подземный

**Общая площадь:** 5 779,26 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус Д**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+2 подземных

**Общая площадь:** 5 768,68 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус Е**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+1 подземный

**Общая площадь:** 5 652,74 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус Ж**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+2 подземных

**Общая площадь:** 6 247,51 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус И**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 8+2 подземных

**Общая площадь:** 6 409,71 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Корпус Л**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 3+1 подземный

**Общая площадь:** 460,12 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

1. **Бассейн**

**Назначение:** нежилое

**Этажность:** 1+1 подземный

**Общая площадь:** 711,48 кв. м

**Несущие конструкции:** монолитные железобетонные

**Материал наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические

камни, блоки и др)

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон

**Межкомнатные перегородки:** газобетонные блоки

**Класс энергоэффективности:** высокий «В»

**Категория (класс) сейсмостойкости:** 8 баллов

**Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте, указанном в п. 2.1. Договора:**

1. Установка входной двери в Объект.
2. Монтаж системы отопления согласно проектной документации с установкой нагревательных приборов.
3. Ввод электрических кабелей в Объект с установкой квартирного электрощита, электроразеток, выключателей, осветительных приборов;
4. Вентиляция: Воздухозаборное отверстие – узел ввода в зоне санузла или кухни.
5. Водоснабжение: Ввод в Объект трубопроводов горячей и холодной воды с разводкой по апартаменту до места установки сантехнических приборов.
6. Канализация: В Объекте размещен стояк бытовой канализации.
7. Кондиционирование – предусмотрена установка мульти сплит системы.

Апартаменты сдаются с чистовой отделкой:

1. Пол – покрытие пола во всех помещениях кроме с/у и кухни – ламинат. Кухня и с/у керамическая плитка.
2. Стены – покрытие во всех помещениях, кроме с/у, обои под покраску, окрашены в однотонный цвет. В с/у керамическая плитка.
3. Потолок во всех помещениях– натяжной.
4. Застройщик обеспечивает возможность подключения к интернету, телефону, телевидению
5. Расположение санитарно-технического оборудования на плане Объекта (Приложение №2) является условным, используемым исключительно для обозначения назначения помещения, и не может расцениваться как согласованное сторонами условие о месте, предполагаемом для расположения санитарно-технического оборудования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.М. Зайцев** |  | **Участник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_мтКлиентВсеФИО\_Подпись |

**Приложение № 2**

к Договору № мтНомерДоговора

от мтДатаДоговора

**Поэтажный план корпуса и планировочное решение Объекта**

**проектный номер мтНомерУсловный , расположенной на мтНомерЭтажа -м этаже, в корпусе мтБуква**

**КАРТИНКА КОРПУСА**

**ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ АПАРТАМЕНТА**

**миПланировка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **А.М. Зайцев** |  | **Участник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_мтКлиентВсеФИО\_Подпись |