

г. Севастополь

\_\_\_\_\_ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ», в лице директора Никифорова Ильи Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Иванов Иван Иванович**, дата рождения: 11.04.1981г., место рождения: **гор. Севастополь, УССР**, паспорт серия **22 14 №555555**, выдан **03.04.2014г. Федеральной миграционной службой**, код подразделения: **900-002**, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», а каждый отдельно – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо (хозяйственное общество), которое имеет на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) **Многоквартирного жилого дома** с целью возникновения у него права собственности на **Объект**.

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, используемый **Застройщиком** для строительства **Многоквартирного жилого дома**, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Гагаринский р-н, Западный берег Камышовых бухты, кадастровый номер: **91:02:004005:1505**, площадью **21382,00 кв.м.**, вид разрешенного использования – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), причалы для маломерных судов (код 5.4), объекты гаражного назначения (код 2.7.1).

1.1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (Квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче **Участнику**, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**, и входящее в состав **Многоквартирного жилого дома**, создаваемого также с привлечением денежных средств участника, при условии выполнения **Участником** всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 г. № 854/пр.

Стороны согласились, что **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства**, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической **Общей приведенной площади Объекта долевого строительства**

в пределах 5 (пяти) процентов от **Общей приведенной площади Объекта долевого строительства**, указанной в п. 2.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.1.6. 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: [mcbb@mcbb.ru](mailto:mcbb@mcbb.ru), номер телефона: +7 (3652) 550-500.

1.2. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника** с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством **Объект долевого строительства** в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.3. Настоящим Участник извещен, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет указана общая площадь объекта, определяемая в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. как сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

### 1.4. Правовое обеспечение настоящего Договора:

1.4.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.4.2. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный Закон №214-ФЗ);

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный Закон №218-ФЗ).

- Разрешение на выполнение строительных работ №129 от 14.04.2010 г., выданное Министерством регионального развития и строительства Украины, Инспекция государственного архитектурно-строительного контроля в г. Севастополе.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального Закона № 214-ФЗ № ЗОС/010/92-000116 от 10.12.2020 г.

- Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой Информационной Системы Жилищного Строительства (ЕИСЖС) по адресу: наш.дом.рф.

1.5. 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](http://www.rncb.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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 3.1. 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.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **Объект долевого строительства Участнику**, а **Участник** обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену, после чего принять **Объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**.

2.1.1. 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.

2.2. **Объектом долевого строительства** является жилое помещение (Квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

а) № **квартиры** - \_

б) этаж – 1

- в) подъезд – 1
- г) приведенная проектная площадь – 73,25 кв.м
- д) общая проектная площадь – 70,95 кв.м
- е) жилая площадь – 43,63 кв.м
- ж) количество жилых комнат – 3
- з) ПК-8
- и) площадь балконов, лоджий, веранд и террас – 2,3

Площадь жилых комнат и состав помещений вспомогательного использования указываются в плане Объекта долевого строительства, которое является Приложением № 1 к настоящему Договору.

### Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Полы	Во всех помещениях предусмотрена цементная стяжка, в помещениях санузлов гидроизоляция под стяжкой.
Стены	Отделка стен выполняется собственником самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию
Окна	ПВХ окна с заполнением однокамерными стеклопакетами. Подоконники в комплекте
Балкон/Лоджия	Выход на балкон/лоджию через дверь, заполненную однокамерным стеклопакетом
Двери	входная металлическая
Инженерные коммуникации:	
Водоснабжение	установка водомера, подключение котла, разводка труб до мест расположения сантехприборов без установки вентилей и сантехприборов
Канализация	стояки с тройниками для возможного подключения сантехприборов
Электроснабжение	монтаж электросчетчика и ВА 25А, розетки на кухне для котла и газосигнализаторат;
Вентиляция	Вентиляционные каналы с отверстиями по проекту.
Отопление	Установка двухконтурного газового котла с разводкой трубопроводов до отопительных приборов и установкой радиаторов отопления.
Газоснабжение	монтаж газопроводов, газосигнализаторов загазованности, электромагнитного запорного, устройства, газового счетчика.

### Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Наименование согласно проекту	Многоквартирный жилой дом ПК-8,9 (седьмая очередь строительства)
Адрес расположения	г.Севастополь, ул. Братьев Манганари, д.30
Назначение	Жилое
Этажность	9
Общая площадь	32000,87
Материал наружных стен	Ячеисто-бетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	8 баллов

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику путем подписания Акта приема-передачи Квартиры, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.4. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **4 квартал 2024 года.**

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику – **не позднее 30 декабря 2024** года. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее предложение об изменении договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником по настоящему Договору, составляет сумму в рублях 4194798, 00 (четыре миллиона сто девяносто четыре тысячи семьсот девяносто восемь) рублей 00 копеек., без НДС.

3.2. Незрасходованные денежные средства Участника долевого строительства, оставшиеся у

Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.

**3.3. 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:**

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

**3.3.2. Участник/ Депонент: Иванов Иван Иванович**

**3.3.3 Застройщик/ Бенефициар: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»**

**3.3.4. Депонируемая сумма: 0000000000, 00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.**

**3.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до 29.05.2025**

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810740070007291, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор.счет 30101810335100000607, БИК 043510607, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика № 40702810940070007509, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

3.4. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- первый платеж в размере ( ) руб. 00 коп. - Участник выплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

- второй платеж в сумме ( ) руб. 00 коп. - Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее « » 20 г.;

- третий платеж в сумме ( ) руб. 00 коп. - Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее « » 20 г.;

При этом Участник обязан внести цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.5. Общая приведенная площадь Объекта указывается в Акте приема-передачи. В случае если по окончании строительства, по данным технической инвентаризации площадь **Объекта долевого строительства** будет иметь незначительные расхождения с площадью, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора, перерасчет цены настоящего Договора не производится. Незначительным расхождением с площадями, указанными в п. 2.2. настоящего Договора является расхождение в сторону увеличения либо уменьшения площадей, величина которых не превышает 5 % от площадей, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше более чем на 5% от приведенной проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то **Участник** вправе получить часть суммы, соответствующей стоимости квадратных метров, на которые уменьшилась площадь **Квартиры**. Возврат соответствующей суммы Участнику из расчёта **61 345 (шестьдесят одна тысяча триста сорок пять) руб. 40 коп.** за один кв.м. осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

В случае если Общая приведенная площадь Объекта будет больше чем на 5% от приведенной проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то **Участник** обязан произвести дополнительное перечисление денежных средств на специальный счет эскроу **Застройщику** в сумме, соответствующей стоимости квадратных метров, на которые увеличилась площадь **Квартиры**, из расчёта **61 345 (шестьдесят одна тысяча триста сорок пять) руб. 40 коп.** за один кв.м., в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении) с момента получения соответствующего уведомления после сдачи **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.

3.6. Обязательства Участника по оплате цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу у Эскроу-агента.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Права и обязанности Застройщика.

4.1.1. Обязуется самостоятельно своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить

Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Квартиру **Участнику** по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Обязуется обеспечить строительство Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по настоящему Договору, не отнесенных к нормативным актам, сдать в эксплуатацию Объект долевого строительства в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора. Сдача Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае если строительство не может быть завершено в установленный п. 2.4. настоящего Договора срок, **Застройщик** направляет для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора не позднее срока, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора.

4.1.3. Обязуется предоставлять **Участнику** по его требованию информацию о **Застройщике**, ходе строительства **Многоквартирного жилого дома** и о ходе исполнения обязательств перед **Участниками**.

4.1.4. Обязуется принять от **Участника** оплату цены настоящего Договора в сроки и на условиях, определенных настоящим Договором;

4.1.5. **Застройщик** имеет право требовать от **Участника** лично предоставить и заполнить все необходимые документы, связанные с оформлением настоящего Договора.

4.1.6. Обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию направить **Участнику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и о готовности Объекта к передаче.

4.1.7. Обязуется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства **Участнику** не позднее срока, предусмотренного п.2.5 Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.1.8. По истечении десяти рабочих дней после истечения срока, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора (срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику**) - составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

- уклонение **Участника** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный п. 4.1.7. Договора срок или при отказе **Участника** долевого строительства от принятия **Объекта долевого строительства** (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Под уклонением **Участника** от принятия **Объекта долевого строительства** понимается не подписание по любым причинам Акта приема – передачи объекта или Акта, в котором указывается несоответствие **Объекта** долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 №214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок.

- наличие у **Застройщика** сведений о получении **Участником** сообщения о завершении строительства **Многоквартирного жилого дома** и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием **Участника** долевого строительства по указанному в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом **Участника** от получения уведомления Стороны договорились, в том числе, понимать неявку **Участника** за получением корреспонденции в отделении связи. При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче **Объекта** долевого строительства риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления указанного документа.

4.1.9. Обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней после выполнения п.4.1.7. выдать **Участнику** комплект ключей от **Квартиры**.

4.1.10. Обязуется своевременно и в полном объеме выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.11. Обязуется при подписании акта приема-передачи передать **Участнику** инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

#### 4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Обязуется до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома оплатить в полном объеме цену настоящего Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Обязуется в течение пяти рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от **Участника** действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе:

- оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора,
- подать совместно с представителем **Застройщика** заявление о государственной регистрации настоящего Договора, либо
- предоставить **Застройщику** платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора,
- предоставить **Застройщику** документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по

форме, предоставленной **Застройщиком**, предоставляющий **Застройщику**, необходимые для совершения от имени **Участника** действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора.

4.2.3. Обязуется принять от **Застройщика** **Объект долевого строительства** по Акту приема-передачи в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения.

4.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям настоящего Договора, Стороны составляют Акт приема-передачи с перечнем дефектов и (или) недоделок и сроками их устранения **Застройщиком**.

4.2.5. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос и (или) установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество.

Независимо от факта получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, Участник также обязуется не осуществлять действия, влияющие на архитектурный облик Объекта долевого строительства (установка кондиционеров вне специально отведенных для наружных блоков мест, решеток, остеклений и т.д.) без согласования со всеми собственниками помещений Многоквартирного жилого дома и уполномоченным государственным органом.

4.2.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Многоквартирном жилом доме.

Уклонение Участником от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

4.2.7. Обязуется письменно уведомлять **Застройщика** об изменении паспортных данных, места регистрации, контактных телефонов (далее – контактные данные) и нести все негативные риски, связанные с несвоевременным уведомлением или не уведомлением об изменении таких данных. В случае нарушения сроков подписания Акта приема-передачи вследствие не уведомления или несвоевременного уведомления **Участником Застройщика** об изменении контактных данных, **Участник** считается таким, что нарушил существенные условия договора.

4.2.8. Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник обязан предоставить новому участнику надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего Договора. Участник в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Участник уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться к Эскроу-агенту в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. На Объект долевого строительства, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок - 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. На объекты технологического и инженерного оборудования Застройщиком устанавливается гарантийный срок – 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства первому Участнику долевого строительства.

5.2. Участник не вправе вносить изменения в системы газо-, водо-, электроснабжения, любые работы

по обслуживанию/ремонту указанных систем осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

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

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом неустойки (штрафы, пени. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. В случае нарушения **Участником** срока оплаты цены настоящего Договора **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения обязанности по п.4.2.5. настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрацией и действует до полного выполнения Сторонами обязательств.

7.2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 7.3. настоящего Договора.

7.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ст.9 ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке, кроме случаев, предусмотренных ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности определенной настоящим Договором и действующим законодательством за полное или частичное невыполнение настоящего Договора, если докажет, что такое нарушение/невыполнение случилось вследствие действия форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются случай, непреодолимая сила, а также все другие обстоятельства, которые не могут быть предусмотрены, предотвращены Сторонами (стихия, забастовка (страйк), локаут, объявленная или необъявленная война, террористический акт, блокада, революция, заговор, восстание, массовые беспорядки, акт вандализма, молния, пожар, буря, наводнение, землетрясение, нагромождение снега или гололед, блек-аут, решения органов государственной власти о прекращении права на земельный участок, об изменении статуса земельного участка и т.д.).

8.2. Наступление непреодолимых обстоятельств должно быть подтверждено компетентным органом, определенным действующим законодательством.

8.3. Сторона, которая имеет намерение сослаться на форс-мажорные обстоятельства, обязана неотложно сообщить другой Стороне о существовании форс-мажорных обстоятельств и их влияние на ход выполнения Договора.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства и/или их последствия временно препятствуют выполнению настоящего Договора, то выполнение настоящего Договора останавливается на срок действия форс-мажорных обстоятельств и/или их последствий.

## **9. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Стороны подтверждают, что заключение настоящего Договора отвечает их интересам, они имеют право подписывать и заключать этот Договор, приложения к нему и любые другие документы, касающиеся настоящего Договора, и выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. **Застройщик** гарантирует, что подписание и выполнение настоящего Договора не противоречит ни одной сделке, которая имеет обязательный характер для продавца, его учредительным документам.

9.3. Споры между Сторонами по данному Договору разрешаются путем переговоров, в случае не урегулирования разногласий мирным путем, спор разрешается в судебном порядке.

9.4. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по согласию обеих Сторон и оформляются путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.5. **Застройщик** является плательщиком налога на прибыль на общих основаниях.

9.6. Каждая из Сторон обязуется сохранить полную конфиденциальность финансовой, коммерческой и иной информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам, за исключением уполномоченных Сторонами лиц, возможна только в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также с письменного согласия Сторон.

9.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве **Многоквартирного жилого дома**, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

9.8. **Участник** дает свое согласие **Застройщику** на обработку своих личных персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Целью использования персональных данных в данном случае является выполнение условий настоящего Договора. **Участник** также дает свое согласие **Застройщику** на распространение своих личных персональных данных путем их передачи Управляющей компании и всем ресурсоснабжающим организациям.

9.9. **Участник** подтверждает, что ознакомлен с целью обработки персональных данных, а именно: с целью выполнения требований действующего законодательства РФ в сфере хозяйственной деятельности **Застройщика**, в частности для обеспечения ведения налогового и бухгалтерского учета в соответствии с требованиями и стандартами действующего законодательства, с местом хранения персональных данных, условиями доступа к своим персональным данным, а также всеми правами, предусмотренными Федеральным законом от 27.06.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.10. До подписания настоящего Договора **Участник** ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся **Застройщиком** Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. **Участнику** понятно содержание данных документов. Также, **Участник** ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

9.11. По окончании или в ходе строительства, Многоквартирному жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации, которые будут указаны в Акте приема-передачи Объекта.

9.12. Уведомление со стороны **Застройщика**, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 4.1.6 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования.

9.13. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для **Застройщика**, один – для **Участника** долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: План объекта на 1 стр.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК:</b>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»</b> 299029, г. Севастополь, ул. Соловьева, д.4, литер Ж офис 7/А ОГРН 1149102064836 ИНН 9102035753, КПП 920401001 р/с 40702810740070007291 РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) <b>Реквизиты Банка Получателя:</b> к/с 30101810335100000607 БИК 043510607</p> <p><b>Директор</b>  _____ <b>Никифоров И.Н.</b></p>	<p><b>Гражданин Российской Федерации</b>          _____</p>

**План Объекта долевого строительства**

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК:</b>
<p>Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ »</p> <p>Директор</p> <p>_____ Никифоров И.Н.</p>	<p>Гражданин Российской Федерации</p> <p>_____</p>