

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 10/ПК7/19-ПФ

г. Севастополь

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»**, в лице представителя Рыжих Максима Викторовича, действующего на основании нотариальной доверенности, зарегистрированной в реестре №92/3-н/92-2018-1-1424 от 22.05.2018г., удостоверенной нотариусом города Севастополя нотариального округа г. Севастополя Цыкозой Ольгой Ивановной, выданной директором Никифоровым Ильей Николаевичем, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_, место рождения: гор. Севастополь, УССР, паспорт серия, выдан., код подразделения., 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** – Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ» (ИНН 9102035753), привлекающий денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Западный берег Камышовой бухты, г. Севастополь. Многоквартирные жилые дома ПК-7 (шестая очередь строительства) на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Западный берег Камышовой бухты на основании полученного в установленном порядке Разрешения на выполнение строительных работ №129 от 14.04.2010 г., выданного Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля в г. Севастополе.

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, Западный берег Камышовой бухты, кадастровый номер: 91:02:004005:344, площадью 9720+/-35 кв.м., разрешенное использование – 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** - 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. **Приведенная проектная площадь Объекта** – площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений квартиры, в том числе площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов согласно проектной документации.

1.1.6. **Общая проектная площадь Объекта** – включает в себя площадь всех помещений Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

1.1.7. **Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех помещений Квартиры, без учета площади летних помещений (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных организацией, оказывающей услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета с составлением технического паспорта на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.

1.1.8. **Приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех помещений Квартиры, с учетом площади летних помещений (лоджий и балконов) с применением понижающих коэффициентов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных организацией, оказывающей услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета с составлением технического паспорта на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.

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

1.1.10. Настоящим Участник извещен, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет указана только общая площадь объекта.

1.1.11. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта, которая формируется из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.1.12. **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.

## **1.2. Правовое обеспечение настоящего Договора:**

1.2.1. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный Закон №218-ФЗ).

1.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и документами:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 91:02:004005:344-91/001/2018-1 от 23.04.2018 г.

- 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.

- Проектная декларация – во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой Информационной Системы Жилищного Строительства (ЕИСЖС) по адресу: наш.дом.рф

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Западный берег Камышовых бухты, **Многоквартирный жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома** передать **Квартиру Участнику**, а **Участник** обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену, после чего принять **Квартиру** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**.

2.2. **Объектом** является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

а) **№ квартиры - 10**

б) этаж – 5

в) подъезд – 1

г) приведенная проектная площадь – 62,35 кв.м

д) общая проектная площадь – 60,05 кв.м

е) жилая площадь – 33,61 кв.м

ж) количество жилых комнат – 2

з) ПК-7

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

**В квартире будет установлено:** металлопластиковые окна и балконные двери с однокамерными стеклопакетами, металлическая входная дверь с замком, газовый счётчик, счетчик холодной воды, газовый двухконтурный котел, радиаторы, счетчик электроэнергии в поэтажном щите учета .

**В квартире будут выполнены следующие работы:** сантехнические: водоснабжение холодной водой в полу и по стенам без установки приборов в кухне и санузлах, канализационные стояки; устройство стяжки полов (без гидроизоляции в санузлах); монтаж системы отопления с комплектацией приборов отопления (стальные радиаторы), монтаж электропроводки с установкой розеток и выключателей.

### Основные характеристики Жилого дома:

Вид	Многоквартирный жилой дом <b>ПК-7 (шестая очередь строительства)</b>
Назначение	Жилое
Этажность	10 + 1 технический этаж + техническое подполье
Общая площадь	9565,96 кв.м.
Материал наружных стен	Сборные железобетонные панели 75 серия (СНиП 3.09.01-85)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты (СНиП 3.09.01-85)
Класс энергоэффективности	С (Повышенный)
Класс сейсмостойкости	8 баллов

2.3. Квартира 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 – 31 марта 2022 года.

2.5. Срок передачи **Застройщиком Объекта Участнику – не позднее 30 июня 2022 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.

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

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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 3.1. 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.

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

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником по настоящему Договору, составляет сумму в рублях **5 855 344,00 (пять миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч триста сорок четыре) рубля 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:

3.3.3. Застройщик/ Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»

3.3.4. Депонируемая сумма: **5 855 344,00 (пять миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч триста сорок четыре) рубля 00 копеек.**

3.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до 31.03.2022

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810610280004009, 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, 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:

- платеж в размере **5 855 344,00 (пять миллионов восемьсот пятьдесят пять тысяч триста сорок четыре) рубля 00 копеек.** - Участник выплачивает за счет собственных средств 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 Многоквартирного жилого дома.

3.5. 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 Приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше более чем на 5% от приведенной проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Возврат соответствующей суммы, из расчёта **66 079,95 (шестьдесят шесть тысяч семьдесят девять) руб. 95 коп.** за один кв.м., Участнику 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 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 **66 079,95 (шестьдесят шесть тысяч семьдесят девять) руб. 95 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 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 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** долевого строительства.

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 предполагаемой передачи **Объекта Участнику**) - составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

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

Под уклонением **Участника** от принятия **Объекта** понимается не подписание по любым причинам Акта приема – передачи объекта или Акта, в котором указывается несоответствие **Объекта** 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** к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче **Объекта** риск случайной гибели **Объекта** 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 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 (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. Обязуется приобрести огнетушитель и разместить его в **Квартире**.

4.2.7. После передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в котором располагается Объект, 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, прилегающей территории, а так же 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 Участник 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.

4.2.8. 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.

4.2.9. Имеет право уступить право требования и свои обязательства по настоящему Договору в пользу третьего лица. Уступка прав требования **Участником** (замена **Участника** в договоре) по настоящему Договору в пользу третьего лица возможна исключительно по предварительному письменному согласию **Застройщика** и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка **Участником** прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта.

**Участник**, который переуступает свои права по настоящему Договору, выплачивает в пользу **Застройщика** компенсационный платеж в размере 60 000 (шестидесяти тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС до оформления соглашения о замене стороны (**Участника**).

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество построенного **Объекта** должно соответствовать государственным строительным стандартам, требованиям действующего законодательства. Подтверждением надлежащего качества **Объекта** является введение **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и получение разрешения на ввод **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, которое располагается в приобретаемом Объекте составляет 3 (три) года. Указанный срок начинает истекать со дня выдачи **Застройщику** разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в отношении оборудования размещенного за пределами Объекта и со дня подписания Акта приема-передачи в отношении оборудования размещенного в Объекте.

5.3. Гарантийный срок на другие элементы Объекта, не перечисленные в пункте 5.2. настоящего Договора, которое располагается в приобретаемом Объекте составляет 5 (пять) лет. Указанный срок начинает истекать со дня выдачи **Застройщику** разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в отношении элементов Объекта не перечисленных в пункте 5.2 настоящего Договора, размещенных за пределами Объекта, и со дня подписания Акта приема-передачи в отношении элементов Объекта, не перечисленных в пунктах 5.2. настоящего Договора, размещенных в Объекте.

5.4. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта или **Многоквартирного жилого дома** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. **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 долевого строительства 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 и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. В случае расторжения настоящего Договора по требованию или по вине **Участника**, **Застройщик** возвращает **Участнику** сумму, перечисленную **Участником** согласно разделу 3 настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения **Участником** срока оплаты цены настоящего Договора **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения обязанности по п.4.2.5. настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** средства, необходимые для приведения Объекта 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 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 расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 7.3. настоящего Договора, **Застройщик** при возврате денежных средств оплаченных Участником по настоящему Договору вправе удержать с Участника неустойку в размере 2% (Двух процентов) от Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, но не более 100000,00 (Ста тысяч) рублей.

## 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 данного 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.

10.8. **Участник** дает свое согласие **Застройщику** на обработку своих личных персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона № 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 № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.10. 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.

9.11. 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.

9.12. 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 долевого строительства на 1 стр.



**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК:</b>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»</b> 299029, г. Севастополь, ул. Соловьева, д.4, литер Ж офис 7/А ОГРН 1149102064836 ИНН 9102035753, КПП 920401001 р/с 40702810040070007292 РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) <b>Реквизиты Банка Получателя:</b> к/с 30101810335100000607 БИК 043510607</p> <p><b>Представитель по доверенности</b></p> <p>_____ Рыжих М.В.</p>	<p><b>Гражданин Российской Федерации</b></p> <p align="right">_____ <b>Попов Е.С.</b></p>

План Объекта

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗ СТРОЙ ИНВЕСТ»</p> <p>Представитель по доверенности</p> <p>_____ Рыжих М.В.</p>	<p>Гражданин Российской Федерации Попов Евгений Сергеевич</p> <p>_____ Попов Е.С.</p>