

**ДОГОВОР № 1  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Симферополь

"06" декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Престиж", именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Директора Смирновой Евгении Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Романов Вадим Вячеславович, 05.06.1976 года рождения, место рождения: г. Горловка Донецкая область, УССР, пол мужской гражданин Российской Федерации, паспорт серия 39 21 № 593190, выдан 22.06.2021 года МВД по Республике Крым, код подразделения 910-003, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Тверской центральный АО, Пер. Лесной 2-й, д. 8, квартира 116, в лице гр. **Шошина Виталия Валериевича**, 30 января 1979 года рождения, место рождения: гор. Евпатория Крымской обл., УССР, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт: 39 14 351416, выданный Федеральной миграционной службой 18 июня 2014 года, код подразделения 900-003, зарегистрирован по адресу: Республика Крым, город Симферополь, улица Балаклавская, дом 115, квартира 143, на основании доверенности 82 АА 2367152 от 06.07.2021 года, выданной и удостоверенной нотариусом Симферопольского нотариального округа Глобинец Мариной Григорьевной, № 82/38-н/82-2021-3-709в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. "Договор" - настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. "Застройщик" - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Престиж», которому принадлежит право аренды земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:8473 осуществляющее строительство Объекта недвижимости.

1.3. "Участник" - физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. "Объект недвижимости" – «Проектирование многоквартирного четырехэтажного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Родионова, 11 а, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010225:8473, на основании утвержденного проекта и документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный адрес Объекта недвижимости будет уточнен после его ввода в эксплуатацию.

Основные показатели Объекта недвижимости согласно проекту и декларации о начале выполнения строительных работ указаны в п.2.1.1 настоящего договора.

1.5. "Окончание строительства Объекта недвижимости" - получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию (декларации о готовности объекта к эксплуатации) в установленном законодательством порядке.

1.6. "Объект долевого строительства" - жилое помещение (Квартира), доля в общем имуществе в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. "Общая площадь" - ориентировочная (проектная) сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения.

1.8. "Общее имущество" – помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Объекте недвижимости, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией.

1.9. "Окончательная Общая площадь" - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения (в т.ч. балконов/ лоджий), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ и/или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Застройщик:

Участник:

1.10. "Технические характеристики Объекта долевого строительства" - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительством на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.11. "Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства" - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.12. "БТИ" - орган (юридическое или физическое лицо - индивидуальный предприниматель (кадастровый инженер)), уполномоченный на проведение кадастровых работ, мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.13. "Регистрирующий орган" - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.14. "Федеральный закон № 214-ФЗ" - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.15. Летние помещения - балконы, лоджии, веранды и террасы. По согласованию Сторон площадь летних помещений определяется в соответствии с правилами, установленными п. 3.37 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

1.16. 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.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, является Объект долевого строительства (квартира), имеющий следующие основные характеристики (в соответствии с п.1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ):

### Основные характеристики Объекта недвижимости

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9
Общая площадь Объекта недвижимости	3871,6 м <sup>2</sup>
Общая площадь встроено-пристроенных помещений общественного назначения	279,62 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)	2743,5 м <sup>2</sup>
Количество квартир	63
Материал наружных стен	Со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергетической эффективности	C
Сейсмостойкость	7 баллов

### Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Застройщик:

Участник:

Секция	1
Этаж	9
Строительный (проектный) номер	61
Количество комнат	1
Площадь комнат (кв. м)	25,19
Площадь вспомогательных помещений (кв. м)	13,53
Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м)	38,72
Площадь балконов, лоджий, веранд и террас (кв. м)	6,51
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с балконами, лоджиями, верандами и террасами с применением понижающих коэффициентов) (кв. м)	45,23

2.1.2. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.5, 4.6. настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимого имущества – **не позднее 30.04.2023**

2.5. Стороны обязуются не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником документов, предусмотренных настоящим Договором и законом и необходимых для осуществления государственной регистрации.

2.6. Право собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Участнику Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 6 настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.7. 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).

2.8. 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.

### 3. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными

Застройщик:

Участник:

Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами, действующими на момент заключения настоящего Договора.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка с выкупом от 16.07.2021 года

3.2.2. Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым № 91-RU93308000-1214-2021 от 28.09.2021 года.

3.2.3. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 91-2-1-3-053964-2021г.19.09.2021, выданное Обществом с ограниченной ответственностью "Проектно-экспертный центр "Наука", (Свидетельство на право проведения экспертизы проектной документации № RA.RU.611684, выдано 10.07.2019).

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пункте 3.2. Договора, не влечет внесение изменений в настоящий Договор.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

4.1. Под ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником.

4.2. Цена Договора согласована Сторонами, и составляет **3 708 860,00 (Три миллиона семьсот восемь тысяч восемьсот шестьдесят рублей 00 копеек) рублей** (далее – Цена Договора), что соответствует долевого участия в строительстве **45,23 кв.м.** проектной площади Объекта долевого строительства из расчета **82 000,00 (Восемьдесят две тысячи рублей 00 копеек) рублей** за один квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства. Площадь лоджий (балкона) учитывается в общую площадь без понижающего коэффициента. Цена Договора НДС не облагается.

4.3. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора по графику который является Приложением № 4 к настоящему Договору 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:

4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34;

адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: \_\_\_\_\_

4.3.2. Участник/ Депонент: Романов Вадим Вячеславович

4.3.3. Застройщик/ Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРЕСТИЖ»**, +7(978) 988-88-80

4.3.4. Депонируемая сумма: составляет **3 708 860,00 (Три миллиона семьсот восемь тысяч восемьсот шестьдесят рублей 00 копеек).**

4.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до 30.03.2023 г.

4.3.6. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора.

Эскроу-агент, не позднее даты открытия счета эскроу, извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

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 и порядке, указанном в пункте 4.2. и 4.3 настоящего Договора.

Участник обязуется предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор/счет 30101810335100000607, БИК 043510607, либо направляется на оплату обязательств Застройщик:

Участник:

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, и/или открытый в Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику по договору банковского счета (залоговый счет)

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.

4.4. В случае несоблюдения Участником Графика (Приложение №4 к Договору), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, окончательный расчет осуществляется Участником путем уплаты денежных средств на Залоговый счет, открытый Застройщиком в Эскроу-агента для размещения средств от продажи объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ.

4.5. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу у Эскроу-агента, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора и/или на Залоговый счет, открытый Застройщиком в Эскроу-агента для размещения средств от продажи объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ, в случае несоблюдения Участником Графика (Приложение №4 к Договору).

4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменении Окончательной общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м.

В случае отклонения Окончательной общей площади Объекта долевого строительства от Общей площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

4.6. В случае изменения Окончательной общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.2. настоящего Договора. Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.7. Если Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 30 календарных дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, на залоговый счет, открытый Застройщиком у Эскроу-агента для размещения средств от продажи объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ.

4.8. Если Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Участнику возвращается разница в течение 60 календарных дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.9. В случае просрочки Участником внесения платежа (-ей) в счет оплаты цены Договора в течение более чем два месяца или нарушения сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.10. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.11. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении – требовании. Возврат осуществляется в порядке и на условиях, определенных Федеральным Законом №214-ФЗ.

4.12. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, сроки и с соблюдением требований раздела 6 настоящего Договора, при условии

Застройщик:

Участник:

надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4. настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

5.1.5. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), обязуется направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику стороны должны подписать дополнительное соглашение.

В случае, если в течение 10 (десяти) дней с даты получения информации и предложения, предусмотренных настоящим пунктом, Участник не направит в адрес Застройщика отказ от изменения срока передачи Объекта долевого строительства, изменение срока считается согласованным Участником.

5.1.6. В случае изменения проектной документации по строительству Объекта недвижимости, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что изменения проектной документации Объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в результате которого размер превышения изменения общей площади Объекта долевого строительства составляет не более пяти процентов от указанной площади, является допустимым и не является существенным;

5.1.7. В установленные настоящим Договором сроки получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.8. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (соглашения), на основании которого производится уступка права требования Участника по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора за отдельную плату.

#### 5.4. Участник обязан:

5.4.1. До ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5.4.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

5.4.4. Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства.

5.4.5. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

5.4.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, и выполнять все зависящие от него действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

5.4.7. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

5.4.8. В течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, сведений об изменении фамилии, имени, отчества, адреса проживания и регистрации, почтового адреса, контактного телефона, адреса электронной

Застройщик:

Участник:

почты, паспортных данных. Уведомление направляется ценным письмом с описью вложения или вручается под расписку уполномоченному представителю Застройщика. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

5.4.9. С момента подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги. Плата вносится независимо от заключения Участником отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участнику, последний обязан компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

5.4.9.1. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

5.4.10. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.11. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

#### 5.5. Застройщик вправе:

5.5.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

5.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ.

5.5.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договора для обеспечения строительства (создания) Объекта недвижимости.

5.5.4. Осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

5.5.5. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами.

#### 5.6. Участник вправе:

5.6.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами.

5.6.2. Получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения Обязательств по настоящему Договору.

### 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – до «30» октября 2023 года.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 6.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

6.3. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с момента получения Сообщения.

6.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном "Федеральным законом № 214-ФЗ" и настоящим договором.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, установленным настоящим договором, и отказаться от подписания передаточного акта до безвозмездного устранения недостатков застройщиком в разумный срок, согласованный сторонами.

6.5. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

6.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.3. настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого

Застройщик:

Участник:

7

строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступили, но оно не исполнено.

6.8. Объект долевого строительства передается Участнику свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, в том числе Приложению №2 к настоящему Договору, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участник уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения Участником за свой счет отделочных работ.

6.9. При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6.10. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником.

7.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости в целом.

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

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

Застройщик:

Участник:



8.5. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от ~~надлежащего~~ выполнения возложенных на них обязательств.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

8.7. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заинтересованная Сторона вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии требованиями действующего законодательства.

8.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора, а также в течение 10 дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика произвести демонтаж конструкций (оборудования и т.п.) за свой счет и своими силами.

## 9. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ

9.1. 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.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Уступка Участником права требования третьему лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования такой уступки Застройщика, а также уплаты Застройщику комиссии в размере 1,5 (одна целая пять десятых) процента от Цены Договора.

10.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 настоящего Договора, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

10.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему (в случае их составления и подписания Сторонами) и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

10.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы (в том числе: любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости), без письменного согласия Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае нарушения предусмотренного этим пунктом условия настоящего Договора, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В этом случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

10.6. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства, предусмотрено строительство обособленных встроенно-пристроенных и иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

10.7. Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора, ими получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик:

Участник:

10.8. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.9. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

10.10. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

10.11. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

10.12. Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов, а также в других предусмотренных законодательством случаях.

10.13. Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

10.14. Участник предупрежден и дает свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участника пользоваться и распоряжаться земельным участком, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить иные здания и сооружения на земельном участке и иным образом распоряжаться земельным участком, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Все указанные действия не влекут внесение изменений и дополнений в настоящий договор.

10.15. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Объекта недвижимости.

## 11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ


11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

11.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

11.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщик:



Участник:



10

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

12.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

12.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

12.5.1. Приложение № 1 "План ( поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства" - на 1 (одном) листе.

12.5.2. Приложение № 2 "Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства" - на 1 (одном) листе.

12.5.3. Приложение № 3 "Перечень документов для ознакомления Участника" - на 1 (одном) листе.

12.5.4. Приложение №4 "График платежей" на 1 (одном) листе.

12.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

12.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

12.8. Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

12.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения по роспись Стороне настоящего Договора или его уполномоченному представителю, или заказной корреспонденцией с описью вложения по согласованным адресам. Надлежащим уведомлением также признается уведомление путем направления электронной корреспонденции при условии использования для переписки между отправителем и получателем только тех адресов электронной почты, которые указаны в настоящем Договоре.

12.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

## 13. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК:
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Престиж"	Гражданин РФ Романов Вадим Вячеславович
295051, РК, г. Симферополь, ул. Крейзера, 14в, офис 4 ОГРН 1209100001285	05.06.1976 года рождения, место рождения: г. Горловка Донецкая область, УССР, пол мужской

Застройщик:

Участник:

ИНН 9102262273  
КПП 910201001  
Р/40702810441300969489  
РНКБ банк (ПАО) г. Симферополь  
БИК 043510607

гражданин Российской Федерации, паспорт серия 39  
21 № 593190, выдан 22.06.2021 года МВД по  
Республике Крым, код подразделения 910-003,  
зарегистрирован по адресу: г.Москва, Тверской  
центральный АО, Пер. Лесной 2-й, д. 8, квартира 116

Директор

*Селезнева С.И.*

*Шошин / Шошин В.В.*

С условиями Договора и приложениями к нему ознакомлен(а) в полном объеме, экземпляр договора и приложений к нему получил(а):

*Шошин / Шошин В.В.*



Госкомрегистр  
Переведено в форму электронного образа  
документа « - 7 ДЕК 2021 202  
Специалист-эксперт  
*Ю.Д.* Холодова Ю.Д.

Застройщик:

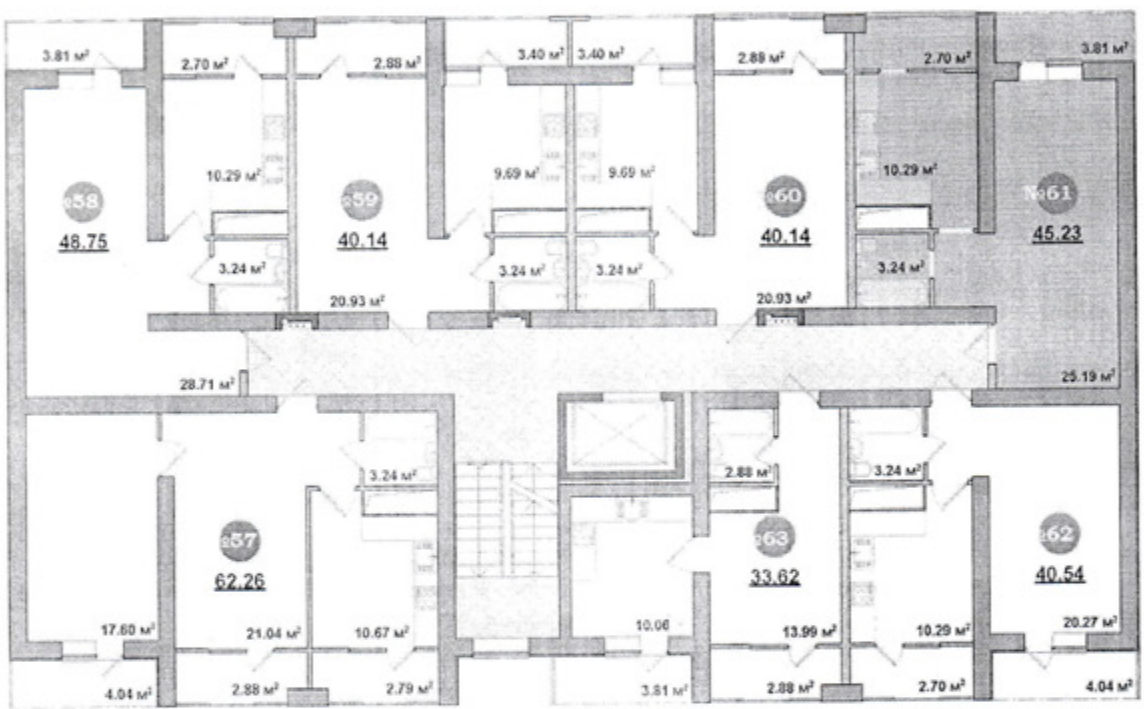
*Селезнева С.И.*

Участник:

*Шошин*

**ПЛАН (поэтажный)**  
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства:  
этаж - 9;  
секция - 1;  
общая площадь - 45,23 кв.м.;  
количество комнат - 1 (одна);  
строительный номер - 61.



ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:

УЧАСТНИК:

Застройщик:

Участник:

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Стороны согласовали следующие требования к внутренней отделке, техническим характеристикам и оснащению окончательного строительством Объекта:

оконные блоки – металлопластиковые из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом.

входные двери – металлические;

отделка помещений: потолки, стены, полы - без отделки, сан.узлы - без отделки; полы - плита перекрытия.

электротехнические работы - ввод в помещение;

счетчики – электрический, холодной воды, газовый.

отопление – индивидуальное газовое;

вентиляция – отверстия под естественную вентиляцию.

водоснабжение – ввод в помещение.

2. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки внутриквартирных дверей;

- установки полотенцесушителей;

- установки газового котла, радиаторов и разводки отопления;

- чистовой отделки квартир, балконов и лоджий;

- внутриквартирной разводки водопровода, и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;

- установки электрозвонков;

- внутриквартирной телевизионной разводки, телефонизации, радиофикации, сети интернет, домофонной сети с установкой устройств;

- устройства встроенной мебели и антресолей.

3. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на системах водопровода и канализационного стока. Полотенцесушитель в санузле не устанавливается.

4. Электромонтажные работы не включают в себя внутриквартирную разводку.

5. Стоимость внутриквартирных отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены.

6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией, не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а так же выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 2 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:

М. П.

*Смирнова Е.Ю.*  
Смирнова Е.Ю.

УЧАСТНИК:

*Шевелев / Шалин В.В.*  
Шевелев / Шалин В.В.

Застройщик:

*Смирнова Е.Ю.*

Участник:

*Шевелев / Шалин В.В.*

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Проектная декларация;
2. Разрешение на строительство.

С указанными выше документами ознакомлен(а) в полном объеме.

Участник: Гражданин(-ка) Щолин В.В.  
В.И.Щолин / Щолин В.В.

Застройщик:



Участник:



Приложение № 4 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ 1 от «06» декабря 2021г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата платежа	Сумма платежа, руб.	Примечания
При открытии Эскроу счета	50 000,00	Первый взнос
30.03.2023г	3 658 860,00	Окончательный расчет

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:

Смирнова Е.Ю.  
М. П.



УЧАСТНИК:

Фломин / Шелли В.В.

Застройщик:

Смирнова Е.Ю.

Участник:

Фломин



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРУ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО  
ПРОИЗВЕДЕНИЯ ЧАСТНОЙ

ДАТА РЕГИСТРАЦИИ

НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ

РЕГИСТРАТОР

КОСТУР Г. В.



511/1052/2022-5



ОАО «СЗ «Престиж»  
Принято, пронумеровано и скреплено печатью К

лист 30  
Директор Смирнова Е.Ю. Е.Ю. Смирнова

Романов Валдим Вячеславович

Принято, пронумеровано и скреплено печатью \_\_\_\_\_

лист  
Романов В.В. В.В. Романов

## Заявление на открытие Счета Эскроу, заполняемое Депонентом - физическим лицом

Я, ФИО: РОМАНОВ ВАДИМ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

в лице<sup>1</sup> ШОШИН ВИТАЛИЙ ВАЛЕРИЕВИЧ, действующего на основании нотариальной доверенности 82 А А 2367152 от 06.07.2021г.

Документ, удостоверяющий личность:<sup>2</sup> Паспорт гражданина РФ 39 14 351416, выдан 18.06.2014 г. ФЕДЕРАЛЬНОЙ МИГРАЦИОННОЙ СЛУЖБОЙ, код подразделения 900-003 (далее – Депонент):

1. Прошу Банк принять:

**- Договор участия в долевом строительстве № 1 от 06.12.2021 г. (далее – Договор),**

содержащий отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора, для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве, мою и ООО "СЗ "ПРЕСТИЖ", Адрес: Крым Респ, Симферополь г, Крейзера ул, д. 14В, офис. 4, ИНН: 9102262273

*(наименование Застройщика, адрес местонахождения, ИНН)*

оферту на заключение Договора Эскроу и открытие Счета Эскроу,

и заключить Договор Эскроу путем открытия Счета Эскроу на условиях, определенных «Общими условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу, для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 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), размещенными на официальном сайте РНКБ Банк (ПАО) в сети Интернет по адресу: [www.rncb.ru](http://www.rncb.ru) и Договором, являющимися неотъемлемыми частями Договора Эскроу.

<sup>3</sup>Договор прошел процедуру электронной государственной регистрации, подтверждающая информация направлена в Банк по электронному адресу [Schet\\_escrow@rncb.ru](mailto:Schet_escrow@rncb.ru) \_\_.\_\_.20\_\_ в \_\_:\_\_:\_\_ (указывается время).

2. Настоящим предоставляю Банку мои реквизиты счета для возврата Депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, и реквизиты счета Бенефициара для зачисления Депонируемой суммы при наступления оснований по Договору Эскроу:

1.	<b>Реквизиты счета Депонента</b> Текущий счет/счет по учету вклада до востребования/Расчетный счет	№ <u>40817810240480012821</u>
	Реквизиты залогового счета Депонента (при наличии) <sup>4</sup>	Залогодержатель (-ли):  Банк – получатель:  БИК _____ ИНН _____ к/с _____ счет № _____
2.	<b>Реквизиты счета Бенефициара</b> Расчетный счет	Банк – получатель: <u>РНКБ БАНК (ПАО) Г.Симферополь</u> БИК <u>043510607</u> ИНН <u>9102262273</u> к/с <u>30101810335100000607</u> счет № <u>40702810441300969489</u>

3. Предоставляю Банку право предъявлять к Счету Эскроу требования, а также даю Банку распоряжение/поручение/заранее данный акцепт на исполнение требований (в том числе платежных требований) Банка на списание денежных средств со Счета Эскроу в сумме ошибочно зачисленных Банком на Счет Эскроу денежных средств, в том числе средств, зачисленных на Счет Эскроу без установленных законом и иными правовыми актами или сделкой оснований.

4. Даю свое согласие РОССИЙСКОМУ НАЦИОНАЛЬНОМУ КОММЕРЧЕСКОМУ БАНКУ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - РНКБ Банк (ПАО)), ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, расположенному по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку моих персональных данных (в том числе биометрических персональных данных), в том числе третьими лицами, как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств, то есть совершение следующих действий: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, блокирование, обезличивание, удаление, уничтожение, а также право на передачу третьим лицам (распространение, предоставление, доступ) моих персональных данных, которые содержатся в данном заявлении, а также в иных получаемых от меня документах и сведениях в рамках Договора Эскроу.

Настоящее согласие предоставляется в целях заключения и исполнения Договора Эскроу и для целей продвижения на рынке (в том числе путем осуществления прямых контактов со мной с помощью средств связи, включая почтовые отправления, телефонную связь, электронные средства связи, в том числе SMS-сообщения, факсимильную связь и другие

<sup>1</sup> Заполняется данными уполномоченного представителя Депонента (в случае открытия Счета Эскроу уполномоченным представителем Депонента).

<sup>2</sup> Заполняется данными Депонента или уполномоченного представителя Депонента (вид документа, серия и номер).

<sup>3</sup> Заполняется в случае электронной государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

<sup>4</sup> При отсутствии залогового счета у Депонента, данная строка не заполняется



20S44680.20204401008.303S101

средства связи) продуктов (услуг) РНКБ Банк (ПАО), совместных продуктов РНКБ Банк (ПАО) и третьих лиц, продуктов (товаров, работ, услуг) третьих лиц.

Настоящее согласие предоставляю с момента подписания настоящего заявления на весь срок моей жизни. Исполнение обязательств по Договору Эскроу либо прекращение указанного Договора Эскроу не прекращают действие настоящего согласия. Обработка и хранение персональных данных будет осуществляться в течение всего срока действия настоящего согласия. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления в РНКБ Банк (ПАО) письменного уведомления об отзыве согласия заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручено лично под подпись уполномоченному представителю Банка.

Я подтверждаю достоверность сообщенных сведений.

5. Даю свое согласие на проведение аудиозаписи телефонных переговоров между мною и Банком, признаю, что указанные аудиозаписи могут быть использованы в суде в качестве доказательств в соответствии со статьями 55, 77 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

5.1. Прошу Банк направить в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 4 статьи 10.1 Федерального закона № 256-ФЗ запрос.

6. Настоящее Заявление оформляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых хранится в Банке, второй — возвращается Депоненту.

Подпись Депонента Шошин Виталий Валериевич

ШОШИН ВИТАЛИЙ ВАЛЕРИЕВИЧ  
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании нотариальной доверенности 82 А А 2367152 от 06.07.2021г.  
(документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Депонента)  
«04» февраля 2022 г.

**ОТМЕТКИ БАНКА**

Заявление принял, Договор получен, документы, необходимые для заключения Договора Эскроу, проверил 04.02.2022 г.  
Заявление акцептовано Банком, счет Эскроу открыт «04» февраля 2022 г.

Исполнитель Довгарь Е.А.

Начальник Сектора обслуживания юридических лиц  
(должность и Ф.И.О. работника Банка)

Уполномоченный работник Сагина О.И.

Работник РНКБ Банк (ПАО)  
(должность и Ф.И.О. уполномоченного работника Банка)

[Подпись] 04.02.2022  
(подпись) (дата)

[Подпись] 04.02.2022  
(подпись) (дата)



Договор Эскроу № FDDU40080000079 , Счет Эскроу № 40824810340080010080



# Доверенность<sup>1</sup> на распоряжение банковским счетом/вкладом

ОО №8

подразделение РНКБ Банк (ПАО)

город Симферополь  
(населенный пункт)

Четвертое февраля две тысячи двадцать второго года  
(день, месяц, год прописью)

Я, РОМАНОВ ВАДИМ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ, дата рождения 05.06.1976  
(ФИО представляемого полностью)

гражданство RUS, документ, удостоверяющий личность 39 21 593190  
кем, когда выдан 22.06.2021 МВД ПО РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ

адрес места жительства (регистрации) или места пребывания Москва г, Лесной 2-й пер, д. 8, кв. 116

уполномочиваю гр. ШОШИН ВИТАЛИЙ ВАЛЕРИЕВИЧ  
(ФИО представителя полностью)

дата рождения 30.01.1979, гражданство RUS, документ, удостоверяющий личность 39 14 351416  
кем, когда выдан 18.06.2014 ФЕДЕРАЛЬНОЙ МИГРАЦИОННОЙ СЛУЖБОЙ,

адрес места жительства (регистрации) или места пребывания Крым Респ, Симферополь г, Балаклавская ул, д. 115, кв. 143

распоряжаться без ограничения денежными средствами на банковском счете №, открытом на мое имя в РНКБ Банк (ПАО) (ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, КПП 910201001), а именно: совершать любые операции по указанному банковскому счету, в том числе получать денежные средства с банковского счета, осуществлять приходные и расходные операции по банковскому счету (как наличными денежными средствами, так и безналичным путем), подавать любые заявления (в том числе, на перечисление/ периодическое перечисление денежных средств, а также на расторжение договора и закрытие банковского счета), получать выписки, справки и иную информацию по банковскому счету.

Для выполнения вышеуказанного поручения предоставляю право подписывать, подавать и получать все необходимые документы, справки, заявления и совершать иные фактические и юридические действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия полномочий по ней третьим лицам.

Срок действия доверенности<sup>2</sup> – по 06 июля 2024 г. (Шестое июля две тысячи двадцать четвертого года)

(указать дату (прописью) или истечение периода времени, или событие)

Подпись представляемого Шошин Виталий Валериевич Ф.И.О. и собственноручная подпись представляемого

**Отметки Банка:**

Подпись представляемого сделана собственноручно в моем присутствии, личность подписавшего доверенность установлена.

«04» февраля 2022 г.

Довгарь Е.А. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. и подпись работника Банка)

«04» февраля 2022 г.

Панчук Е.Н. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. и подпись Контролирующего работника Банка)

М.П.

**Заявление об отмене Доверенности**

Доверенность отменена « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Подпись \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью и собственноручная подпись представляемого)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. и подпись работника Банка)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. и подпись Контролирующего работника Банка)

М.П.

<sup>1</sup> Настоящая доверенность является доверенностью, составленной в простой письменной форме.

<sup>2</sup> Срок действия доверенности определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями, или указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Код формы  
документа по ОКУД  
0402008

Отрывной талон  
к приходному кассовому  
ордеру № 438

Приходный кассовый ордер №

438

04 февраля 2022 года

ДЕБЕТ		КРЕДИТ	
От кого <b>ШОШИН ВИТАЛИЙ БАЛЕРГНЕВИЧ</b>	Счет № 20202 810 4 0008 0000349		
Получатель <b>РОМАНОВ ВАДИМ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ</b>	Счет № 40817 810 2 4048 0012821	50000-00	
ИНН	Счет №		
Наименование банка-вносителя	<b>РНКБ Банк (ПАО) ОО №8 БИК 043510607</b>	Символ	Сумма
Наименование банка-получателя	<b>РНКБ Банк (ПАО) ОО №8 БИК 043510607</b>	<b>31</b>	<b>50000-00</b>
Сумма прописью	<b>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</b>		
Источник поступления		Шифр документа	04

Внесение средств по договору №03404803081 от 14.09.2015

Вноситель  
Начальник  
СПиО  
(наименование  
должности)

ДОВГАРЬ  
ЕЛЕНА АЛЕ  
КСЕЕВНА  
(личная  
подпись) (фамилия,  
инициалы)

ОТРИЗШИЙ КАСИР -  
АЦИОНИСТ  
(наименование  
должности)

КРЫМОВА Н.Ю.  
(личная  
подпись) (фамилия,  
инициалы)

04.02.2022

Поступ. в банк плат.

04.02.2022

Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ №1

04.02.2022

Дата

Вид платежа

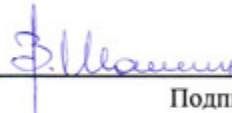
Сумма  
прописью

Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек

ИНН 911001571313	КПП	Сумма	50000-00	
ШОШИН ВИТАЛИЙ ВАЛЕРИЕВИЧ //Крым Респ, Симферополь г, Балаклавская ул, д. 115, кв. 143, тел. (978)0771002//		Сч. №	40817810240480012821	
Плательщик		БИК	043510607	
РНКБ БАНК (ПАО) Г.Симферополь		Сч. №	30101810335100000607	
Банк плательщика		БИК	043510607	
РНКБ БАНК (ПАО) Г.Симферополь		Сч. №		
Банк получателя		Сч. №	40824810340080010080	
ИНН 910208912102	КПП	Вид оп.	01	Срок плат.
РОМАНОВ ВАДИМ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ		Наз.пл.		Очер.плат.
Получатель		Код	0	Рез.поле

Внесение денежных средств на Счет Эскроу по Договору Эскроу N FDDU40080000079. нотариальной доверенности 82 А А 2367152 от 06.07.2021г.

Назначение платежа



Подписи

Отметки банка

М.П.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



 ЭКСПЕРТ  
МАХАЛЮ ЕМ. В.