

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве**

г. Керчь, Республика Крым

\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности, удостоверенной Цыганаш Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа Челябинского городского округа Челябинской области, зарегистрированной в реестре за № 74/194-н/74-2021-6-138 (бланк серия 82 АА 2496994) от 17.11.2021 г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_, Фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспорт, адрес регистрации, почтовый адрес, действующий(ая) от своего имени и за свой счет, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение.

1.1.1. Дом – Жилой дом № 5 (строительный), III этап, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым номером 90:19:010108:1202 по адресу: Республика Крым город Керчь, в районе Вокзального шоссе, шифр проекта 117.СП.2017, со следующими основными характеристиками:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение – жилое;
- количество блок-секций: 1;
- количество этажей – 6; количество подземных этажей -1;
- количество квартир – 34;
- общая площадь – 2 561,34 кв.м;
- общая площадь квартир – 1 923,47 кв.м.;
- общая площадь квартир (без учета балконов) – 1 855,19 кв.м.;
- объем – 8 508,39 куб.м.;
- материал наружных стен: несущий слой - кирпичная кладка, утеплитель - минераловатные плиты, фасады - декоративная штукатурка Ceresit по утеплителю; в области входных групп фасады оштукатурены антивандальной штукатуркой;
- класс энергоэффективности – В+ (высокий);
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты;
- степень огнестойкости здания – II;
- сейсмостойкость – согласно СП14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», к конструкциям дома не предъявляются дополнительные требования по сейсмостойкости, поскольку территория застройки, согласно инженерно-геологическим изысканиям, относится к площадке с сейсмичностью 8 баллов;

- условия, предусмотренные ст.18.1 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», отсутствуют.

1.1.2. Квартира, Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение, входящее в состав Дома, являющееся структурно-обособленным помещением в Доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях, подлежащее после завершения строительства и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. Земельный участок – земельный участок общей площадью 23 802 квадратных метров, кадастровый номер 90:19:010108:1202, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Республика Крым, город Керчь, в районе Вокзального шоссе, на территории которого осуществляется строительство Дома.

1.1.4. Застройщик – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по адресу, указанному в п.1.1.1 настоящего договора, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания 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», на основании оформленного в установленном законом порядке Разрешения на строительство.

1.1.5. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого

строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.6. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры.

## 2. Юридическое основание к заключению договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее – Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство №91-RU93305000-0784-2021 от 20.05.2021, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;

- Договор переуступки права аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности от 10.01.2018,

- Договор аренды земельного участка №90/090/2017-2 от 21.08.2017,

- Дополнительное соглашение от 17.11.2020 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 21.08.2017,

- Дополнительное соглашение от 18.12.2020 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 21.08.2017,

- проектной декларации, размещенной согласно требованиям законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) НАШ.ДОМ.РФ и опубликованной на сайте Застройщика по адресу в сети Интернет: [www.flagmanstroi.ru](http://www.flagmanstroi.ru). При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

2.3. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения настоящего договора разрешения, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

2.4. 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.

## 3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии оплаты Участником Цены договора, передать Участнику объект долевого строительства – \_\_\_\_\_комнатную квартиру №\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (строительный), назначение – жилое помещение, этаж расположения - \_\_\_\_\_, общая площадь квартиры без учета лоджии и/или балкона составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) квадратных метров, количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и/или балконов указываются в поэтажном плане, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (далее – Квартира), а Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность Квартиру. Застройщик передает Участнику Квартиру с видами отделки и оборудованием, указанным в п.5.1.3 настоящего договора.

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и/или балконов) Квартиры, их планируемой площади, а также расположение Квартиры на этаже Дома, является неотъемлемой частью настоящего договора.

Площадь Квартиры определена в соответствии с данными проекта шифр 117.СП.2017 и является ориентировочной. Уточнение площади Квартиры производится в соответствии с п. 4.8. настоящего договора.

3.2. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома - \_\_\_\_\_ года.

Срок передачи Квартиры - в течение 90 дней с даты ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее \_\_\_\_\_ года при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору.

Вводом в эксплуатацию Дома Стороны договорились считать дату подписания Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Указанный в пп.1.1.1 настоящего договора адрес Дома является строительным адресом строящегося Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Подписанием настоящего договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке объектов, относящихся к другим этапам строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения

объектов долевого строительства, относящихся к другим этапам строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка, вследствие чего Застройщик имеет право осуществить любые работы по преобразованию Земельного участка, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, внесению соответствующих изменений в договор аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог права аренды Земельного участка и/или вновь образованного земельного участка/земельных участков третьим лицам, на любые действия Застройщика с земельным участком и/или земельными участками, направленные на надлежащее выполнение обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу в субаренду, внесение изменений в проектную документацию, документацию по планировке территории и разрешение на строительство, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости

Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Участника. В случае, если корректировка проектной документации затрагивает конструктивные элементы Объекта долевого строительства (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Объекте долевого строительства), Застройщик обязуется известить Участника письменно, при этом Сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении технических характеристик Объекта долевого строительства.

3.6. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник осуществляет самостоятельно, за свой счет.

#### 4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора (стоимость Квартиры) составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена договора определена как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и общей площади Объекта долевого строительства.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора.

Все денежные суммы в настоящем договоре определяются в российских рублях.

4.2. Подписанием настоящего договора 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 Законом в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.rnkb.ru](http://www.rnkb.ru), и настоящего договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения №13 «Порядок электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) №17.06.Правила, и Соглашения об осуществлении электронного документооборота при обслуживании в системе «Интернет-банк», заключенного на условиях Приложения №6 «Условия обслуживания клиентов – физических лиц в системе дистанционного доступа «Интернет-банк» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) №17.06.Правила.

4.3. 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, предусмотренных Общими условиями.

4.4. 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.

4.5. 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 заявления на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу Цену договора (депонированную сумму) в размере, указанном в п.4.1 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 договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

4.6. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет оплаты Цены договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.6.1. Эскроу-агент/Акцептант: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество), фирменное наименование – РНКБ Банк (ПАО), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34; адрес электронной почты: rncb@rnkb.ru, номер телефона: +7(3652)550-500;

4.6.2. Депонент/Участник: \_\_\_\_\_;

4.6.3. Бенефициар/Застройщик: ООО Специализированный застройщик «ФлагманСтрой», счет 40702810441540000072 в Российском Национальном Коммерческом Банке (публичное акционерное общество), БИК 043510607;

4.6.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

4.6.5. Срок условного депонирования денежных средств: \_\_\_\_\_ года.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Здания или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 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.

4.7. Оплата Цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего договора, осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных денежных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) (далее по тексту договора также – «Банк») исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

4.7.1. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – за счет собственных средств;

4.7.2. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) по Кредитному договору № \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ заключенному \_\_\_\_\_ г в г. \_\_\_\_\_ Участником с Эскроу-агентом.

Право требования по настоящему договору передается Участником в залог РНКБ Банк (ПАО) в силу закона согласно п. 1 ст. 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участником по Кредитному договору № \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ заключенному \_\_\_\_\_ г.

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

На основании статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является РНКБ Банк (ПАО), залогодателем – Участник. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства.

4.8. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п.3.1 настоящего договора, а разница составит 5 (пять) или более процентов, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств исходя из стоимости 1кв.м. общей площади Квартиры, указанной в п.4.1 настоящего договора. Излишне уплаченные денежные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Застройщиком такого заявления.

В случае, если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п.3.1 настоящего договора, а разница составит 5 (пять)

или более процентов, Участник обязуется осуществить доплату Застройщику денежных средств исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Квартиры, указанной в п.4.1 настоящего договора.

Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня надлежащего уведомления его Застройщиком, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника, а также, доплата цены договора осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика № 40702810341540045027, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку.

Оформление дополнительного соглашения об изменении Цены договора в данном случае не требуется.

4.9. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Участнику только после оплаты последним Цены договора в полном объеме, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов Застройщика по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором.

4.10. В случае возврата Застройщиком Участнику денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.11. В Цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего договора, не входят расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, права собственности Участника на Квартиру: данные расходы Участник несет самостоятельно и за свой счет.

4.12. По договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета Жилого дома – цена договора должна быть оплачена Участником единовременно в размере всей суммы, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается), путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика № 40702810341540045027, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку.

В случае несоблюдения Участником срока оплаты, указанного в настоящем пункте договора, оплата по заключенному договору долевого участия должна быть произведена Участником на Залоговый счет (без открытия счета эскроу) Застройщика, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку.

## 5. Обязательства и права Сторон

### 5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и благоустройству прилегающей территории в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру в срок, указанный в п.3.2 настоящего договора.

Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно, в любое время до наступления срока, указанного в п.3.2 настоящего договора. В случае ввода Дома в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного проектной декларацией, Застройщик передает Квартиру Участнику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник обязан рассмотреть предложение Застройщика и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику оформляется дополнительным соглашением. Изменение предусмотренных п.3.2 настоящего договора сроков осуществляется в порядке, установленном Законом.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.3. Передать Участнику Квартиру в степени готовности и с отделкой, а также с установленным оборудованием, предусмотренным проектной документацией. Внутренняя чистовая отделка Квартиры производится иждивением Участника.

5.1.4. Застройщик передает Квартиру Участнику по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора, и предоставляет право на оформление Квартиры в

собственность не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.1.5. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик передает его в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – Госкомрегистр) для государственной регистрации права собственности участника на Квартиру.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту приема-передачи Участнику.

5.1.7. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.8. После полного внесения Участником денежных средств Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника выдает последнему справку, подтверждающую исполнение обязательства по оплате Цены договора.

5.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, а при уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры, в случае составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в соответствии с п.6 ст.8 Закона, - с даты составления одностороннего акта приема-передачи.

## **5.2. Участник обязуется:**

5.2.1. Принять участие в строительстве Дома и произвести оплату Цены договора в соответствии с разделом 4 настоящего договора, но в любом случае до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.2.2. Принять Квартиру и подписать акт приема-передачи Квартиры в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего договора.

5.2.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры нести расходы по ее содержанию и ремонту, оплате услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз ТКО и т.д.).

5.2.5. После передачи Квартиры и до государственной регистрации права собственности на нее не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство инженерных систем и сетей и т.д.) без предварительного письменного согласования с Застройщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом. При выполнении Участником перестройки и перепланировки Квартиры без получения вышеуказанного согласования Участник обязан привести Квартиру в прежнее состояние в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком; в случае аварий внутренних тепло-, водо-, электро- и других сетей по вине Участника (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других участников долевого строительства, общему имуществу в Доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.2.6. Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его подписания Сторонами.

5.2.7. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного уведомления Застройщиком.

5.2.8. Обязательства Участника считаются исполненными Участником с момента оплаты в полном объеме Цены договора и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

## **5.3. Застройщик вправе:**

5.3.1. Вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дом и квартира будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего договора.

Изменять внешний вид и размещение входных групп в Доме, фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.3.2. В случае нарушения Участником п.5.2.6 настоящего договора отказаться от государственной регистрации настоящего договора и заключить с третьими лицами договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру. При этом под таким нарушением Стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного п.5.2.6 настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь, совершение Участником следующие действий или бездействия:

- уклонение от обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации настоящего договора;
- уклонение о подачи в регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора;
- уклонение от представления в регистрирующий орган документов в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего договора;
- подача в регистрирующий орган заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего договора независимо от причин, послуживших основанием для такого заявления;
- другие действия Участника, которые привели к незаключению настоящего договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего договора по инициативе регистрирующего органа в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего договора, Застройщик вправе отказаться от государственной регистрации настоящего договора и заключить с третьими лицами договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру.

#### **5.4. Участник вправе:**

5.4.1. Требовать от Застройщика представление документов, указанных в п.5.1.8 настоящего договора.

5.4.2. Уступать право (требование) по настоящему договору только после полной уплаты Участником Цены договора и только в порядке, предусмотренном настоящим договором.

### **6. Качество Квартиры. Гарантийный срок**

6.1. Качество Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и градостроительных норм и правил, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных норм и правил, иных обязательных требований, которые приводят к ухудшению качества Квартиры и делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования в контексте положений Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», иные отклонения Стороны не будут считать недостатками.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением отделочных материалов, технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные материалы составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на отделочные материалы устанавливается изготовителем соответствующих материалов и указывается в паспортах качества, сертификатах качества, технических паспортах на изделие.

6.3. В случае выявления Участником в течение гарантийных сроков, установленных в п.6.2 настоящего договора, недостатков (дефектов) в Квартире, Участник обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника, устное или письменное, в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения третьих лиц, устные или письменные, непосредственно от своего имени либо от имени Участника, но в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, не будет являться надлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

Застройщик в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения от Участника надлежащего уведомления о выявленных в Квартире недостатках формирует комиссию с включением в ее состав Участника (представителя Участника, действующего на основании надлежаще оформленной доверенности), а также представителей генерального подрядчика и субподрядных организаций, непосредственно выполнивших работы в Квартире, в которых выявлены дефекты (недостатки), для проведения осмотра, установления причин недостатков (дефектов), фиксации дефектов (недостатков) в акте осмотра Квартиры, о чем письменно сообщает Участнику с указанием даты и времени проведения комиссии. Указанное уведомление (сообщение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры направляется Участнику заблаговременно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 9 часов утра до 18 часов вечера по местному времени.

Участник обязан обеспечить доступ в Квартиру для проведения осмотра в сроки и время, которые указаны в сообщении (уведомлении) Застройщика. Участник (собственник Квартиры) или его представитель с надлежащим образом оформленной доверенностью, обязан присутствовать при проведении осмотра Квартиры.

Если в ходе осмотра Квартиры на предмет наличия недостатков/дефектов возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

Стороны пришли к Соглашению, что в случае, если Участник без обращения к Застройщику провел свою экспертизу качества Квартиры без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

На основании акта осмотра Квартиры Застройщик сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **7. Передача Квартиры**

7.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи Квартиры. Передача квартиры Участнику осуществляется не ранее получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

7.2. Стороны признают, что получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае если Квартира построена Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, Участник до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

Стороны договорились, что, в порядке ч.2 ст.7 Закона, при наличии указанных выше недостатков, Участник вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

После устранения Застройщиком недостатков, указанных в акте осмотра, Участник не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении данных недостатков, обязан подписать акт приема-передачи Квартиры. В случае неподписания акта приема-передачи Квартиры Участник считается уклонившимся от принятия Квартиры.

7.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п.3.2 настоящего договора срока начала передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику под расписку или направить в адрес Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче по акту приема - передачи.

Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в настоящем договоре. В случае, если Участник сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по адресу, указанному Участником в настоящем договоре.

7.4. Участник обязуется в срок, указанный в настоящем договоре или в уведомлении о досрочной передаче Квартиры (сообщение о завершении строительства и готовности передачи Квартиры), принять Квартиру по акту приема - передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного акта. В случае наличия у Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в п.7.2 настоящего договора.

7.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п.3.2 настоящего договора для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт приема - передачи Квартиры и направить его Участнику.



При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта приема - передачи Квартиры. С момента подписания Застройщиком данного акта Квартира считается принятой Участником без замечаний.

7.6. Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим договором, не освобождает его от возмещения расходов, в том числе указанных в пп.5.2.3, 5.2.4 настоящего договора.

7.7. Стороны признают, что подписание Участником акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

7.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику несет Застройщик. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит к Участнику.

7.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 Гражданского кодекса РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с ГК РФ, Законом, а также иным действующим законодательством РФ.

8.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим договором, он оплачивает неустойку (пени) в соответствии со ст.5 Закона.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии со ст.6 Закона.

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

Если форс-мажор длится более шести месяцев, то Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (пяти) календарных дней сообщить другой Стороне в письменной форме любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства по настоящему договору.

## **9. Уступка прав требования**

9.1. Уступка Участником права требования по настоящему договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором.

9.2. Для уступки Участником права требования по настоящему договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты Цены договора. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о переходе прав требований по договору на нового Участника в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации договора уступки права требования, путем предоставления Застройщику Уведомления о переходе права требования и копии/оригинала договора уступки права требования.

9.3. В случае если Цена договора не оплачена, для уступки Участником права требования требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

9.4. Уступка Участником права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема - передачи Квартиры.

9.5. Уступка Участником права требования по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.6. В период действия Кредитного договора, указанного в пп.4.7.2 настоящего договора, уступка Участником прав и обязанностей по настоящему договору возможна при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (ПАО), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34; адрес почтовый: 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: [mkb@mkb.ru](mailto:mkb@mkb.ru). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## 10. Заключительные положения

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, дополнительные соглашения к настоящему договору будут иметь силу только после проведения их государственной регистрации в установленном порядке.

10.3. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика (адрес в сети Интернет: [www.flagmanstroi.ru](http://www.flagmanstroi.ru)) информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Квартиры, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Квартиры Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

10.4. Участник, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства РФ.

10.5. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, Стороны будут решать с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка: претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем договоре адресу или вручается лично под расписку; срок ответа на претензию составляет 10 (десять) дней с момента ее получения. В случае недостижения согласия по спорным вопросам Стороны передают спор к разрешению в суд в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

10.7. Участник настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего договора, в том числе посредством СМС-информирования, а также иных информационных сообщений. Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

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

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

10.9. Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что в случае изменения наименования Застройщика, внесение иных изменений, в том числе в учредительный документ Застройщика, в сведения, содержащиеся о Застройщике в ЕГРЮЛ, подписание дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию и их опубликованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

10.10. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления о внесении изменений в Договор эскроу, представленного Участником, и на основании документов, предоставленных застройщиком/Бенефициаром в соответствии с Общими условиями.

Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.

### 11. Срок действия договора

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств по нему в полном объеме.

11.2. Прекращение настоящего договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

11.3. В период действия Кредитного договора, указанного в пп.4.7.2 настоящего договора, расторжение настоящего договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (ПАО), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34; адрес почтовый: 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: [rnkb@rnkb.ru](mailto:rnkb@rnkb.ru). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

### 12. Реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой»

Адрес местонахождения: 298300, Республика Крым, город Керчь, улица Гудованцева, дом 8, офис 14

Почтовый адрес: 298300, Республика Крым, город Керчь, улица Гудованцева, дом 8, офис 14

ИНН 9111024042, КПП 911101001, р/с 40702810441540000072 в РНКБ БАНК (ПАО), к/с 30101810335100000607, БИК 043510607, телефон 89785412140.

**Участник:** Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место рождения, паспорт серии №, выдан код подразделения 741-002, СНИЛС, зарегистрированный(ая) по адресу, почтовый адрес, телефон, адрес электронной почты.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФлагманСтрой»	Участник
_____ / _____	_____ / _____

Приложение №1 к договору № \_\_\_\_\_ об участии в долевом строительстве от \_\_\_\_\_

Схема расположения объекта долевого строительства

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_