

ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

г. Симферополь

«___» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бригантина» (ОГРН 1159102129306, ИНН 9109016414, КПП 910201001, адрес юридического лица: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Васильева, зд. 27В, офис 5), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Лескина Сергея Сергеевича**, действующего на основании устава, с одной стороны, и

ФИО и паспортные данные участника долевого строительства, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, которое осуществляет строительство объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Бригантина» со встроено-пристроенным помещением в с. Мирное, в районе объездной дороги Мирное-Дубки». Вторая очередь строительства, на земельном участке площадью 22 114 кв. м с кадастровым номером 90:12:090103:4251, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, в районе объездной дороги Мирное-Дубки (далее – Жилой комплекс) со следующими характеристиками:

1) количество этажей – 5 (в том числе 1 подземный этаж – подвал);

2) общая площадь Жилого комплекса:

- Литер 6 – 3 293,7 кв.м,

- Литер 7 – 7 836,3 кв.м;

- Литер 8 – 6 590,5 кв.м;

- Литер 9 – 6 970,2 кв.м;

- Литер 10 – 6 587,4 кв.м,

3) материал наружных стен - многослойные стены: керамзитобетонные стеновые блоки, фасадный минераловатный утеплитель «ТехноФАС (или аналог)», минеральная декоративная штукатурка Ceresit СТ35 (или аналог) с последующей окраской составом Ceresit СТ54 (или аналог);

4) материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

5) класс энергоэффективности – В;

6) сейсмостойкость – 7 баллов.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан и организаций для строительства Жилого комплекса с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина либо организации возникает право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме подтверждают:

1) Договор аренды земельного участка от 16 марта 2022 г. № 30н/и12-2022, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости 04 апреля 2022 г. номер государственной регистрации права: 90:12:090103:4251-91/052/2022-7;

2) Разрешение на строительство № 91-RU93512000-2224-2022, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым 25 июля 2022 г.;

3) Проектная декларация № _____ от _____ «ЖК «Бригантина» со встроено-пристроенными помещениями в с. Мирное, в районе объездной дороги Мирное-Дубки». Вторая очередь строительства, опубликованная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте ЕИСЖС - <https://наш.дом.рф> и на сайте: жк-бригантина.рф.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение – квартира в Жилом комплексе со следующими характеристиками:

Условный номер Объекта долевого строительства	
Количество комнат	
Общая площадь Объекта долевого строительства включая площадь лоджии и французского балкона с	

учетом понижающих коэффициентов 0,5 (0,3)		
В т.ч.:	Площадь жилых помещений	
	Площадь кухни	
	Площадь прихожей	
	Площадь санузла	
Этаж		
Корпус		
Литер		
Блок-секция		

и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

Определение номера квартиры и окончательной общей площади квартиры производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

План Объекта долевого строительства (Приложение), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Описание технического состояния Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства:

Отопление, горячее водоснабжение	Газовое индивидуальное, устройство системы отопления и горячего водоснабжения выполняется в объеме проектного решения
Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная, выполняется в объеме проектного решения
Система водоснабжения	Выполняется отвод от стояка холодного водоснабжения с установкой вентиля и прибора учета расхода холодной воды
Система канализации	Выполняется отвод от канализационного стояка с заглушкой
Электроснабжение	От общезэтажного щита до ввода в Объект долевого строительства с установкой квартирного щитка (электросчетчик размещается в этажном щите);
Сети связи	Кабель связи, кабель сети интернет – прокладывается от общезэтажного щита до квартирного щитка.
Отделка помещений	Выполняется оштукатуривание стен помещений (кроме помещения санузла), выполняется выравнивающая стяжка помещений под устройство чистых полов (кроме помещения санузла (ванной), лоджий).
Дверные блоки	Выполняется установка входной металлической двери и металлопластиковой двери на лоджию
Оконные блоки	Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен и лоджий в объеме проектного решения (материал и комплектация оконных блоков определяется проектом и заводом изготовителем)

Отделочные и иные работы по Объекту долевого строительства, подлежащему передаче в собственность Участника долевого строительства, не указанные в настоящем пункте Застройщиком не производятся.

1.5. Участник долевого строительства – гражданин или юридическое лицо, чьи денежные средства привлекаются Застройщиком для строительства Жилого комплекса и у которого возникает право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.6. Эскроу-агент – РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими

силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой комплекс и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее 31 марта 2026 года.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. Настоящим Стороны (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 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу www.rncb.ru, и настоящего договора путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником долевого строительства простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу (внесении изменений в него) 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.

2.7. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Сторон путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника долевого строительства.

Договор Эскроу считается заключенным сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником долевого строительства, и предоставления Сторонами необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

2.8. Настоящим Застройщик поручает Участнику долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, подавать и подписывать от имени Застройщика документы, необходимые для заключения Договора Эскроу и открытия счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

2.9. Участник долевого строительства обязуется предоставить Эскроу-агенту настоящий договор, содержащий оферты Сторон о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего договора (депонируемую сумму) в размере и в сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

Реквизиты счета Участника долевого строительства, 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 долевого строительства заемных средств для оплаты цены настоящего договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства, составляет: _____ (_____) рублей. (НДС не облагается), что соответствует долевого участию в строительстве _____ кв. м проектной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей за 1 (один) квадратный метр проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства.

3.2. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и Договором Эскроу, с учетом следующего:

Эскроу-агент (Акцептант): РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) (РНКБ Банк (ПАО)), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34, ИНН 7701105460, КПП 910201001, к/с 30101810335100000607 в Отделении Республика Крым БИК 043510607, адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, телефон: +7 (3652) 550-500.

Депонент: Участник долевого строительства – _____.

Бенефициар: Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бригантина», ИНН 9109016414, ОГРН 1159102129306, р/с _____ в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь к/с 30101810335100000607, БИК 043510607.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом суммы депонирования на счет эскроу: не позднее 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с _____, открытый в РНКБ Банк (ПАО), к/с 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.

О факте внесения Депонируемой суммы на счет эскроу Участник долевого строительства уведомляет Застройщика путем направления письменного уведомления. Уведомление также может быть направлено по адресу электронной почты jur.sd@mail.ru, с обязательным указанием в разделе «Тема» реквизитов настоящего договора (номер, дата) и фамилии, имени, отчества Участника долевого строительства.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 марта 2026 г. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Все штрафы, неустойки (пени), предусмотренные настоящим договором, не могут удерживаться Застройщиком из денежных средств, находящихся на счете эскроу и подлежат уплате за счет исключительно собственных средств Участника долевого строительства.

3.3. Оплата цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1 настоящего договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств, исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по настоящему договору до момента его государственной регистрации.

3.5. Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора представить Эскроу-агенту документы и осуществить все необходимые действия, предусмотренные пунктом 2.9 настоящего договора.

3.6. В случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства (определенной после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию) производится пропорциональный перерасчет цены настоящего договора с учетом следующих условий:

3.6.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 0,5 кв.м по данным фактической площади по итогам кадастровых работ по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу в цене сверх допустимых отклонений, исходя из цены одного квадратного метра, установленной в пункте 3.1 настоящего договора, на залоговый счет Застройщика, открытый для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счетов эскроу, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего договора (номер, дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.6.2. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 0,5 кв. м по данным фактической площади по итогам кадастровых работ по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу в цене настоящего договора сверх допустимых отклонений, исходя из цены одного квадратного метра, установленного в п. 3.1 настоящего договора.

3.6.3. Стороны производят взаиморасчеты по пунктам 3.6.1 и 3.6.2 настоящего договора до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. В случае, если настоящий договор заключен после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию, но до осуществления государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства – цена настоящего договора должна быть оплачена Участником долевого строительства 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 № _____, открытый Застройщиком у Эскроу-агента (для размещения средств от продажи объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счетов эскроу), права по которому переданы в залог Эскроу-агента. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего договора (номер, дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.8. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, указанного в п. 3.3 настоящего договора, после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, оплата по настоящему договору должна быть произведена Участником долевого строительства на Залоговый счет Застройщика № _____, открытый Застройщиком у Эскроу-агента (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступивших после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего договора (номер, дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.8. Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию Жилого комплекса.

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Жилой комплекс и получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Не менее чем за месяц срока, установленного пунктом 2.3 настоящего договора направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, установленного пунктом 2.3 настоящего договора.

4.1.4. Не позднее чем за два месяца до срока, установленного пунктом 2.3 настоящего договора, направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства в случае, если строительство Жилого комплекса не может быть завершено в установленный срок. Участник долевого строительства обязан рассмотреть указанное предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента его получения. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить стоимость настоящего договора в порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего договора.

4.2.2. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 14 настоящего договора. В ином случае уведомления, направленные по почтовому адресу, указанному в разделе 14 настоящего договора, будут считаться полученными Участником долевого строительства.

4.2.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия (либо направить уполномоченного представителя). Подписывать лично или через представителя все необходимые документы, требующиеся для оформления настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.4. Обеспечить принятие Объекта долевого строительства в течение десяти рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, предусмотренного пунктом 4.1.2 настоящего договора, для чего Участнику долевого строительства необходимо прибыть лично либо направить своего представителя в офис Застройщика.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.6. Производить любые изменения Объекта долевого строительства, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Компенсировать (или нести бремя содержания) Застройщику расходы, связанные с содержанием и обслуживанием общего имущества в многоквартирном жилом доме (работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, основные работы и контроль технического состояния многоквартирного жилого дома и др.) по истечении десяти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика, предусмотренного пунктом 4.1.2 настоящего договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования многоквартирного дома (за исключением Объекта долевого строительства). Уведомления Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

5.1.2. В случае отсутствия выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

5.1.3. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных Застройщиком по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства;

5.1.4. Досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе:

5.3.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте долевого строительства в порядке, предусмотренном статьями 20-21 Закона об участии в долевом строительстве.

5.3.2. Обратиться в специализированную организацию для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.3. При нарушении установленного настоящим договором срока внесения платежа, Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации может потребовать от Участника долевого строительства уплатить неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. Сторона, по инициативе которой расторгается настоящий договор, за исключением оснований, установленных настоящим договором или Законом об участии в долевом строительстве, обязана компенсировать другой Стороне фактически понесенные затраты в размере 0,3 % от цены настоящего договора, но не более 6000 (шесть тысяч) рублей, произведенные Стороной для осуществления государственной регистрации настоящего договора и соглашения о расторжении настоящего договора в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Требования к техническому состоянию Объекта долевого строительства Стороны согласовали в пункте 1.4 настоящего договора.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору третьим лицам допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. После государственной регистрации договора уступки прав требования Участник долевого строительства, к которому перешли права и обязанности по настоящему договору, обязуется обратиться к Эскроу-агенту с заявлением о переходе прав по настоящему договору и счету эскроу.

8.4 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав требований по настоящему договору уведомить Застройщика о факте регистрации с предоставлением копии соглашения (договора) и соответствующей выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

9.4. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на приобретаемый в собственность Объект долевого строительства в стоимость настоящего договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

10. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

10.1. С момента подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по содержанию Объекта долевого

строительства, в том числе расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Для этих целей Участник долевого строительства не позднее даты подписания акта приёма-передачи обязуется заключить договор на управление и эксплуатацию дома с выбранной Застройщиком организацией с открытием лицевого счета в такой организации.

10.2. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации многоквартирного дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок не более чем на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком требований Участника долевого строительства, связанных с отступлением Застройщика от условий настоящего договора, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для использования, и установленных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

11.3. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения или в случае расторжения по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата застройщиком Участнику долевого строительства.

11.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть:

11.4.1. Если уплата цены настоящего договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и им допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

11.4.2. Если уплата цены настоящего договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

11.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора на основании пункта 11.4 настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить такие денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

11.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора последний считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии и т.п.); погодные факторы в месте исполнения обязательств по настоящему договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двенадцати месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение пятнадцати дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по официальному документу, выданному соответствующим государственным или иным органом.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами обязательств по нему.

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

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.5. При недостижении согласия в переговорном процессе Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с учредительными документами Застройщика, правоустанавливающими и иными документами, указанными в пункте 1.2 настоящего договора, реализуя право Участника долевого строительства на информацию в полном объеме в рамках Закона об участии в долевом строительстве.

13.7. Все изменения и дополнения могут оформляться дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме или в форме электронного документа, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, либо путем подписания Сторонами настоящего договора в новых редакциях.

13.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по электронной почте с подтверждением получения, курьером или

заказным отправлением.

13.9. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства с целью исполнения настоящего договора дает согласие Застройщику на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, паспортные данные, адрес места жительства и адрес фактического проживания, дата регистрации по месту жительства, номера телефонов и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные, а также на передачу указанных данных в последующем в управляющую компанию.

13.10. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

14. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «СЗ «Бригантина»

ИНН 9109016414
КПП 910201001
ОГРН 1159102129306

295000, Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Генерала Васильева, зд. 27В, офис 5
Тел.: 8 (800) 777-0023
E-mail: jur.sd@mail.ru

р/с _____
в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь
к/с 30101810335100000607
БИК 043510607

Директор _____ С.С. Лескин

Участник долевого строительства

ФИО

Почтовый адрес:

Тел.

Приложение к договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2023 г.

План объекта долевого строительства – ___-комнатная квартира № _____
___ этаж корпус ___, литер 1, блок-секция ____

Застройщик: ООО «СЗ «Бригантина»

Участник долевого строительства:

Директор _____ С.С. Лескин
