

Договор участия в долевом строительстве № А- /\_( )

гор. Симферополь, Республика Крым

\_\_\_\_\_ 202\_ года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС "АЛМАЗ"**, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Симферополю 21.09.2022 г., ОГРН 1229100012668, ИНН 9109028160, КПП 910901001, юридический адрес: 295493, Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Белоглинка, ул. Парковая, д. 1, к. 1, помещ. 1, в лице **директора Луткова Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и гражданин Российской Федерации:

Ф.И.О

Дата рождения	
Паспорт	
Выдан	
Дата выдачи	
Код подразделения	
Адрес регистрации	

Именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:**

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке следующего объекта: «Строительство жилого комплекса повышенной комфортности «5 элемент» со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневым паркингом, по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета. Этап освоения № 5. Кадастровый номер участка 90:12:090501:4455» на основании полученного Разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства/Участник** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, для строительства (создания) Многоквартирного дома с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Земельный участок** - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Многоквартирного дома (в составе жилого комплекса повышенной комфортности «5 элемент» со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневым паркингом), расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета, кадастровый номер – 90:12:090501:4455, площадью 8766 кв.м, категория земель – земли населенного пункта, вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 18.11.2022 г. за № 90:12:090501:4455-91/052/2022-7.

1.1.4. **Жилой комплекс повышенной комфортности «5 элемент» со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневым паркингом** – условное обозначение строящегося комплекса зданий – многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневым паркингом, который включает в себя строительство 7-ми многоквартирных домов, относящихся к разным этапам строительства.

1.1.5. **Многоквартирный дом/Дом/Объект недвижимости (Этап освоения № 5)** – 9-ти этажный **трехсекционный дом, состоящий из секций 1, 2, 3** со встроенными нежилыми помещениями, в котором расположен Объект долевого строительства. Описание и характеристики многоквартирного дома приведены в Проектной декларации. Почтовый адрес Дома будет уточнен после его ввода в эксплуатацию. Рекламное и маркетинговое наименование: Жилой комплекс «5 Элемент», ЖК «5 элемент».

1.1.7. **Объект долевого строительства** (далее по тексту может называться «**Квартира**») – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.1.8. **Общая приведенная площадь Квартиры** – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Квартиры, в том числе площадь помещений вспомогательного назначения, а также площадь летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти. По согласованию Сторон площадь летних помещений определяется в соответствии с правилами, установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

1.1.9. **Проектная площадь Квартиры** – включает в себя площади всех частей такого помещения, в том числе площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

1.1.10. **Общая приведенная площадь квартиры и Проектная площади Квартиры** до проведения технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и являются предварительными. Уточнение площадей производится Сторонами после проведения технического учета и технической инвентаризации.

1.1.11. **Фактическая площадь Квартиры** – сумма площадей всех помещений Квартиры, без учета площади летних помещений (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.1.12. **Фактическая общая приведенная площадь Квартиры** - площадь Объекта долевого строительства, определенная согласно проектной документации по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и включающая в себя сумму площади всех помещений Квартиры, в том числе вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации в соответствии с техническим паспортом или техническим планом на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.

1.1.13. Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН) будет указана только Фактическая площадь жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

1.1.14. **Орган технической инвентаризации** – юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Многоквартирного дома и помещений в нем.

1.1.15. **Счет Эскроу** - банковский счет, открываемый Банком на имя Участника долевого строительства (Депонента) в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Застройщику (Бенефициару) при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре Эскроу (Основание передачи прав).

1.1.16. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Банку должны быть предоставлены документы для перечисления денежных средств Застройщику (Бенефициару) в соответствии с условиями Договора Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

1.1.17. **Договор банковского счета эскроу** - договор заключаемый между Банком, Застройщиком (Бенефициаром) и Участником долевого строительства (Депонентом) в соответствии с условиями настоящего договора, а также общими условиями открытия и совершения операций по Счетам Эскроу.

1.1.18. **Общие условия открытия и совершения операций по Счетам Эскроу**, открываемым в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» (далее также – «Банк») для осуществления расчетов с застройщиками по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещены на официальном сайте Банка в сети интернет по адресу [www.rncb.ru](http://www.rncb.ru).

1.1.19. **Депонируемая сумма** – денежные средства, которые должны быть внесены Участником (Депонентом) на Счет Эскроу одновременно в момент заключения Договора Эскроу и открытия Счета Эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета Эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора.

1.1.20. **Эскроу-агент (Акцептант, РНКБ Банк (ПАО))** - РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1354 от 20.05.2015 г.), адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ИНН 7701105460, ОГРН 1027700381290, к/счет RUR № 30101810335100000607 в отделении по Республике Крым Банка России, БИК БАНКА: 043510607, адрес электронной почты: [mcab@rncb.ru](mailto:mcab@rncb.ru), номер телефона: +7 (3652) 550-500.

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

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

1.2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами, действующими на момент заключения настоящего Договора.

1.2.2. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

– Гражданский кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее «Федеральный закон № 218-ФЗ».

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

- **право собственности на земельный участок** (договор купли-продажи земельного участка № 4455-А от 18.10.2022 года), зарегистрированное в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым за № 90:12:090501:4455-91/052/2022-7 от 18.11.2022 г.;

- **разрешение на строительство**, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым 29.03.2023 г. № 91-RU93512000-2855-2023;

- **положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий** № 91-2-1-3-000462-2023 от 11.01.2023 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СерТПромТест»;

- **проектная декларация** - во исполнение требований Закона размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

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

1.2.5. Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пунктах 1.2.3, 1.2.4, Приложении № 3 Договора, не влечет внесение изменений в настоящий Договор.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

2.2. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор Эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [www.rncb.ru](http://www.rncb.ru), и настоящего Договора путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

Настоящим застройщик соглашается на использование 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 в подразделениях РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядка электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях 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 дистанционном обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложением № 15 «Порядка осуществления электронного документооборота при дистанционном банковском обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06.Правила.

2.2.1. Настоящим участник(-и) 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.

2.3. 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, предусмотренного Общими условиями.

Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

2.4. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и сроки, указанные в пунктах 3.3, 3.16 настоящего Договора.

2.5. Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

2.6. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в срок, установленный в пункте 2.15 Договора, передать по Акту приема-передачи (далее «Акт приема-передачи») Участнику объект долевого строительства с целью оформления Участником права собственности (далее по тексту «собственность») на Квартиру, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, указанную в пункте 2.8 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.7. **Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участника на счетах эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) в порядке, предусмотренном статьей 15.4, 15.5 Федерального закона 214-ФЗ.**

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

Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Строительный адрес:	Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, на территории Мирновского сельского совета кадастровый номер земельного участка 90:12:090501:4455
Этап строительства жилого комплекса	Этап освоения № 5
Строительный номер Дома:	1 (один)
Условный номер Квартиры:	Квартира № _ ( )
Секция:	_ ( )
Этаж:	_ ( )
Количество комнат квартиры:	_ ( )
Площадь общей комнаты:	__ кв.м.
<b>Площадь комнаты 2 (спальня):</b>	__ кв.м.
Количество помещений вспомогательного использования:	_ ( )
Площадь прихожей:	_ кв.м.
Площадь кухни:	_ кв.м.
Площадь туалета:	__ кв.м.
Площадь ванной комнаты:	__ кв.м.
<b>Площадь санузла (совмещенный):</b>	__ кв.м.
<b>Количество лоджий:</b>	<b>1 (один)</b>
<b>Площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5)</b>	__ кв.м.
Общая приведенная площадь квартиры кв.м.:	__ кв.м.
Проектная площадь (проектное значение) Квартиры без учета лоджий (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.:	__ кв.м.

Назначение	Жилое
------------	-------

### Основные характеристики многоквартирного дома

Вид	многоквартирный дом, трехсекционный, секции 1, 2, 3
Назначение	жилое
Количество этажей	Десять (9 надземные+1 подвал)
Общая площадь МЖД	
Площадь помещений общего пользования дома (включая площади общего пользования)	
Общая площадь квартир (с учетом летних помещений, посчитанных без применения понижающих коэффициентов)	
Площадь коммерческих помещений (кладовые)	
Количество квартир	
Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас с заполнением из мелкоштучных каменных материалов - газобетонных блоков
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергетической эффективности	Очень высокий (А)
Сейсмостойкость	7 баллов

Стороны допускают, что площади отдельных комнат, кухни и других помещений могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Общая приведенная площадь и Проектная площадь Квартиры могут отличаться от фактических площадей, является допустимым и не является существенным.

Отделка Квартиры, выполняется в соответствии с Паспортом отделки, указанным в Приложении № 1 к Договору.

2.9. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей, являющихся объектом долевого строительства квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Многоквартирного дома и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства. В случае обозначения на плане Объекта долевого строительства ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных гарнитуров, газовых плит и т.д., данные обозначения носят условный характер и не создают для Застройщика обязательств по их установке/поставке.

2.10. Общая приведенная и Проектная площади Квартиры являются ориентировочными и указаны в соответствии с проектной документацией Многоэтажного жилого дома, в отношении летних помещений (лоджий, балконов) – с применением понижающего коэффициента. После проведения технического учета и инвентаризации Многоквартирного дома фактическая общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.8 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.22-3.25 настоящего Договора.

2.11. Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 2 к настоящему Договору.

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

2.13. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным технической инвентаризации и фиксируются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.14. Передача Квартиры Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее **30.06.2026 года** включительно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. **Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.** В этом случае, Застройщик направляет

Участнику Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Квартиры по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «Уведомление»).

2.15. Планируемый срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию: не позднее **31.12.2025 года**. Указанный срок может быть перенесен, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство Объекта ранее (досрочно) указанного срока.

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

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

3.1 Под ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора также включает в себя оплату услуг Застройщика.

3.2 Услуги Застройщика передаются Участнику долевого строительства в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры. На основании пункта 3 статьи 169 НК РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.

3.3 Цена Договора является договорной и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** (далее – Цена Договора). Цена соответствует долевого участию в строительстве \_\_, \_\_ кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая состоит из суммы проектной площади квартиры. Цена Договора НДС не облагается.

3.4 Цена одного квадратного метра Общей приведенной площади применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или, соответственно, увеличении фактической Общей площади Квартиры по отношению к ее проектной площади, указанной в пункте 2.8 Договора. Цена одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры (для взаиморасчетов) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

3.5. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, осуществляется Участником за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО), исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - за счет собственных средств;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО)

по Кредитному договору № \_\_\_\_\_, заключенному \_\_. \_\_.202\_\_ 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 \_\_. \_\_.202\_\_ 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, части 5 статьи 77.2 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, Участник обязуется осуществить одновременно государственную регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшего в силу закона в соответствии с нормами Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является РНКБ Банк (ПАО), залогодателем – Участник.

3.6 Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7 Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически израсходованные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

3.9 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в РНКБ Банк (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ст. 15.4, 15.5 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» и Договором Эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Участником (Депонентом) и Эскроу-агентом, на следующих условиях.

3.10 Эскроу-агент/Акцептант: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34, адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500;

3.11 Участник/Депонент: \_\_\_\_\_;

3.12 Застройщик/Бенефициар: ООО «СЗ СК СТАТУС «АЛМАЗ» (реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы: Расчетный счет 40702810040130000757, ИНН 9109028160, КПП: 910901001, ОГРН 1229100012668, РНКБ БАНК (ПАО) Г.СИМФЕРОПОЛЬ, БИК БАНКА: 043510607).

3.13 Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.14 Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев с момента ввода в эксплуатацию Объекта.

3.15 Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810040130000757 открытый в РНКБ БАНК (ПАО), кор.счет 30101810335100000607, БИК 043510607, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

3.16 Участник обязан внести цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее \_\_. \_\_.202\_\_ года. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

№ п/п	Сумма оплаты в рублях	Период внесения оплаты (месяц)
1	_____ (_____) рублей 00 копеек - собственные средства	До __. __.202__ года
2	_____ (_____) рублей 00 копеек - кредитные средства	До __. __.202__ года

3.17 Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

3.18 Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы в полном объеме на Счет Эскроу.

3.19 Пополнение Счета Эскроу третьим лицом не допускается.

3.20 Обязательства Застройщика передать Квартиру Участнику возникает не ранее оплаты в полном объеме Участником Цены Договора, в том числе платежей, предусмотренных пунктом 3.22 Договора.

3.21 Цена Договора может быть изменена по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон. Стороны также договорились, что Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 3.22-3.32 Договора.

3.22 Цена Договора, указанная в пункте 3.3 настоящего Договора, подлежит изменению, если по окончании строительства, в результате проведения обмеров на основании данных Органа технической инвентаризации, осуществившей техническую инвентаризацию и технический учет Квартиры, фактическая Общая приведенная площадь Квартиры превысит или окажется меньше Общей приведенной площади. При этом цена договора увеличивается или, соответственно, уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в пункте 3.4 Договора цены одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры на разницу между фактической Общей приведенной и Общей приведенной площадью Квартиры.

3.23 После получения данных по технической инвентаризации Объекта долевого строительства Застройщик, при наличии обстоятельств, указанных в п. 3.22 Договора, в течение 30 (тридцать) рабочих дней направляет Участнику уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением или, соответственно, уменьшением Фактической общей приведенной площади Квартиры относительно ее общей приведенной площади, указанной в пункте 2.8 Договора, с указанием Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора.

3.24 В случае превышения фактической Общей приведенной площади Квартиры, с учетом п. 3.22 Договора, по отношению к Общей приведенной площади Квартиры (п. 2.8 Договора), Участник производит оплату разницы между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.3. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.22 настоящего Договора, на залоговый счет Застройщика р/с 40702810140130140436, ИНН 9109028160, КПП: 910901001, ОГРН 1229100012668, РНКБ БАНК (ПАО) Г.СИМФЕРОПОЛЬ, БИК БАНКА: 043510607), кор/счет 30101810335100000607. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Сумма, подлежащая оплате, указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения такого уведомления.

3.25 В случае уменьшения фактической Общей площади Квартиры, с учетом п. 3.22 Договора, по отношению к Общей приведенной площади Квартиры (п. 2.8 Договора), возврат разницы между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.3. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.22 настоящего Договора осуществляется Застройщиком в срок не более 45 календарных дней со дня получения письменного требования от Участника, путем перечисления денежных средств на счет Участника. В требовании должны быть полностью указаны реквизиты банковского счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

3.26 Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 3.22 - 3.25 Договора. Такие изменения не являются существенным изменением условий договора участия в долевом строительстве.

3.27 Стороны пришли к соглашению о том, что в связи с существенными изменениями обстоятельств из которых стороны исходили при заключении договора, цена Договора, указанная в пункте 3.3 Договора может быть изменена по соглашению Сторон до получения Заключения о соответствии построенного Многоквартирного дома проектной документации (ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) в следующих случаях:

3.28 Согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

3.29 Увеличения стоимости строительных материалов, применяемых в строительстве Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства более чем на 15 %.

3.30 Увеличении стоимости энергоносителей более чем на 25 %

3.31 Внесения изменений и дополнений в проектную документацию, для приведения ее в соответствие с действующим законодательством, если это привело к увеличению стоимости строительства.

3.32 Внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон, если это привело к изменению цены Объекта долевого строительства.

3.33 В случае не достижения соглашения Сторонами по вопросу внесения изменений в Договор с целью его приведения в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами, Договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в порядке и на условиях ст.451 Гражданского кодекса РФ.

3.34 Нарушение сроков и порядка оплаты, в том числе предусмотренных п. 3.22-3.25 Договора, влечет применение к Участнику долевого строительства штрафных санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 9 Договора. Указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

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

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

3.37 В случае нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства (депонентом) или при заключении Договора в период после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, Участник долевого строительства обязан уплатить полную цену Договора на Залоговый счет № 40702810140130140436, ИНН 9109028160, КПП: 910901001, ОГРН 1229100012668, РНКБ БАНК (ПАО) Г.СИМФЕРОПОЛЬ, БИК БАНКА: 043510607), кор/счет 30101810335100000607, открытый Застройщиком в Банке (ЭСКРОУ-агент) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.



#### **4.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

4.1.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, а также установленных в иных разделах Договора.

4.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.8 настоящего Договора, по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.1.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей, предоставлением нотариально заверенного согласия супруга на совершение сделки либо заявления, удостоверенного нотариусом об отсутствии супруга/брака).

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

4.1.5. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

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

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

4.1.8. Обязуется явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного нотариально заверенной доверенностью представителя в орган регистрации прав и предоставить в этот орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Договор в тот же срок может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Застройщика и Участника.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив при этом документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру в органе регистрации прав.

4.1.9 Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору новому участнику долевого строительства только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на таком договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика.

Уступка прав требований по Договору вступает в силу с момента ее государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по регистрации уступки прав требований несет Участник или новый участник долевого строительства. Услуги оформления документов по уступке права требования и/или перевода долга оформляется отдельным договором на отдельных условиях.

В течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации Договора уступки в органе регистрации прав Участник обязуется предоставить Застройщику 1 экземпляр оригинала Договора уступки с отметкой регистрирующего органа, а также оригинал выписки из ЕГРН, подтверждающей регистрацию Договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства, в том числе причинения ущерба третьим лицам и Застройщику.

4.1.10. Участник обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в том числе направленных последним на адрес электронной почты, указанный Участником в настоящем договоре.

4.1.11. Участник обязуется уплатить Застройщику предусмотренные Договором и /или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.12. Участник обязуется после окончания строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома либо после получения уведомления о досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.1.13. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц ремонт, переустройство/перепланировку/переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы до регистрации права собственности на Квартиру. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Дома (в том числе превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).

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

4.1.15. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) о любых изменениях своих персональных данных, адреса, банковских реквизитов, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, являются действительными и засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

4.1.16. Участник обязуется осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

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

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

4.1.19. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **4.2. Права Участника:**

4.2.1. Участник вправе требовать от Застройщика, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

4.2.2. Участник вправе получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих Обязательств по настоящему Договору.

## **4.3. Обязанности Застройщика:**

4.3.1. Застройщик обязуется самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи, с соблюдением требований раздела 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 3 настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4.3.2. Направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора либо подписать Договор усиленной электронной цифровой подписью.

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

4.3.4. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, сдать в эксплуатацию Многоквартирный дом в сроки, установленные п. 2.15 Договора.

Сдача Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.15 Договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения такого срока письменно уведомляет Участника об изменении срока и направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора.

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

4.3.5. Застройщик до ввода Дома в эксплуатацию обязуется предоставлять Участнику по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Многоквартирного дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

4.3.6. Застройщик обязуется предоставить Участнику для ознакомления, запрашиваемые им документы, в том числе разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию Дома и копии необходимых документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4.3.7. Застройщик обязуется выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.3.8. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

4.3.10. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований действующего законодательства.

#### **4.4. Права Застройщика:**

4.4.1. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

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

4.4.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником заключать аналогичные договоры, в том числе в отношении нежилых помещений, с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные не запрещенные законом договоры для обеспечения строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

4.4.5. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно пунктам 3.3, 3.22-3.25 Договора.

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

## **5 ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, указанный в пункте 6.4 настоящего Договора.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи и/или иного документа о передаче Квартиры;

- гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, окна, трубы и электропроводку, равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного товара.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, его частей или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, при условии, если оно выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Квартиры в сроки, установленные Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) ее качеств.

## **6 ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору указан в пункте 2.14 настоящего Договора. **Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 2.14 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, направляет Участнику Уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения Уведомления.

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

В случае выявления при осмотре Квартиры несоответствия ее характеристик как Объекта долевого строительства условиям Договора, Стороны составляют Акт несоответствия, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок не должен превышать 45 (сорока пяти) календарных дней с момента составления Акта несоответствия. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты, указанной в Акте несоответствия для устранения дефектов и/или недоделок.

6.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

6.6. В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Квартиры Участнику, в том числе, в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

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

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

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

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

7.2. Все изменения (дополнения) к настоящему договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ, кроме случаев, прямо указанных в Договоре.

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

- 8.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Квартиры, указанный в пункте 2.4 Договора продлевается на тот же срок.
- 8.3. Договор прекращает свое действие:
- по соглашению Сторон;
  - по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
  - по решению суда;
  - в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором и действующим законодательством.
- 8.4. Участник вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:
- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
  - в случае неисполнения Застройщиком, предусмотренных пунктом 5.2 Договора обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
  - в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
  - в случае наличия требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
  - в случае признания Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
  - при наличии вступившего в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.
- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 8.4.1. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:
- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику;
  - существенного изменения проектной документации Объекта недвижимости, в том числе существенного изменения размера Квартиры, с учетом положений пункта 12.5 Договора;
  - в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 8.5. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренном пунктами 8.4 настоящего Договора основания для отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.
- 8.6. В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника в судебном порядке, Участник вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент заключения Договора.
- 8.7. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:
- при единовременной оплате Цены договора – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем 2 (два) месяца;
  - при оплате Цены договора путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (частями) – в случае нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.
- 8.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 8.7. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.
- 8.9. В случаях, предусмотренных в пунктах 8.4, 8.7 Договора, возврат денежных средств Участнику в связи с прекращением действия Договора, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8.10. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

8.11. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежаще исполняет условия договора.

8.12. Расторжение договора по инициативе Участника возможно до оформления Акта приема-передачи Квартиры только с согласия Застройщика. В случае принятия Застройщиком предложения Участника, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником неустойки (штрафа) в размере до 10 % (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.3. Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации. При этом возврат денежных средств Участника, привлеченных в строительство Объекта, производится в срок и в размере, указанные в соглашении, уменьшенном на сумму установленного в настоящем пункте штрафа.

8.13. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с описью вложения, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Стороны пришли к соглашению и исходят из условий, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего Договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, несвязанных с предпринимательской деятельностью.

9.3. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа, он уплачивает Застройщику штраф в размере 5 (пять) % от суммы Договора.

9.4. В случае просрочки Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем на 1 (один) месяц, Участник сверх уплаты штрафа, указанного в пункте 9.3. Договора, уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки по день оплаты задолженности включительно.

9.5. Уплата Участником неустойки, предусмотренной пунктами 9.3, 9.4 Договора, не является изменением цены договора и подлежит оплате сверх цены договора с формулировкой «**Оплата неустойки (пени) за просрочку платежа по ДДУ № А- / ( ) от \_\_. \_\_.202\_ г.**».

9.6. При невыполнении Участником обязательств, установленных пунктами 3.9, 3.16, 3.22-3.25, 4.1.2, 4.1.13, 9.3, 9.4 Договора, обязательства Застройщика по передаче Квартиры не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры.

9.7. В случае нарушения обязанности по пункту 4.1.13 Договора, Застройщик вправе взыскать с участника средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

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

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

9.10. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

9.10.1. Если другие работы, не входящие в обязанности Застройщика, но связанные со строительством Объекта долевого строительства, задерживают выполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору.

9.10.2. В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенных настоящим Договором сроки.

9.11. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших как во время подписания и заключения настоящего Договора, так и после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: война, военные действия любого характера, террористические акты, блокады, забастовки, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, блокады, эпидемии, пандемия, катаклизмы природного и техногенного характера, а также принятие законодательных, иных нормативно-правовых актов, правовых актов индивидуального действия органами государственной власти (федеральными и/или региональными) и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Направление уведомления, указанного в пункте 10.2 Договора, получение документа, указанного в пункте 10.3 Договора, не требуется от Сторон в случае, если факт наступления обстоятельств непреодолимой силы является общеизвестным, общедоступным, в том числе, если такой факт подтвержден органами государственной власти (федеральными и/или региональными), органами местного самоуправления в законодательных, иных нормативно-правовых актах, правовых актах индивидуального действия. В таком случае, Стороны считаются уведомленными о наступлении обстоятельств непреодолимой силы надлежащим образом.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

10.6. Подписывая и заключая настоящий Договор Стороны, понимают, осознают, подтверждают, признают и не опровергают тот факт, что распространение новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV), принимаемые органами государственной власти (федеральными и /или региональными), органами местного самоуправления, меры по предотвращению распространения указанной инфекции, являются в сложившихся условиях чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами, которые являются обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажором), в момент подписания настоящего договора, и продлевают выполнение обязательств Застройщика, предусмотренные настоящим Договором, на весь срок их действия и срок, необходимый для устранения последствий, вызванных данными обстоятельствами.

При этом форс-мажором Сторонами признаются любые меры, вводимые (введенные) государственными (федеральными и региональными) органами власти, органами местного самоуправления, как до подписания и заключения настоящего договора, так и после подписания и заключения Договора, и направленные на предотвращение распространения инфекции, указанной в настоящем пункте, и снижения последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы.

## **11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. В силу статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ, в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закон № 214-ФЗ, у участника долевого строительства не возникает залог на Земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке многоквартирный дом, указанный в пункте 2.8 Договора.

11.2. Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего Договора, иные дома и объекты недвижимости.

11.3. Настоящим Участник выражает свое согласие на залог Земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, и строящегося (создаваемого) на этом Земельном участке многоквартирного дома, указанного в пункте 2.8 Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам, заключаемым Застройщиком для обеспечения исполнения собственных обязательств, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирного дома, указанного в разделе 1 настоящего Договора.

11.4. Участник предупрежден и дает свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участника пользоваться и распоряжаться Земельным участком, указанным в разделе 1 Договора, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (п. 11.2. настоящего Договора) и иным образом распоряжаться Земельным участком, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого многоквартирными домами и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка (п. 11.2. настоящего Договора), в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Земельные участки, образованные после раздела исходного земельного участка, и не занятые Домом, указанным в пункте 2.8 Договора, также не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с частью 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ. Все указанные действия не влекут внесение изменений и дополнений в настоящий договор.

11.5. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, а также использования данного земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Здании, в целях соблюдения, предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

11.6. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства многоквартирного дома, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ, конфигурации, площади земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства многоквартирного дома.

11.7. Настоящим Участник уведомлен, что в составе многоквартирного дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство обособленных встроенных (нежилых коммерческих) и иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников многоквартирного дома.

11.8. По окончании строительства Многоквартирному дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая общая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Многоквартирного дома, номер Квартиры и фактическая Общая приведенная площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи.

11.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи по Акту приема-передачи Участнику несет Застройщик.

11.10. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, в том числе по оплате неустоек (пеней) штрафов, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

11.11. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11.12. Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника, и подтверждает, что давая такое согласие, Участник действует своей волей и в своем интересе.

Согласие дается Участником для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачей в собственность Участника Объекта долевого строительства (квартиры), государственной регистрацией права собственности Участника на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника или других лиц, предоставления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию об Участнике: фамилия имя отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Настоящее согласие дается со дня его предоставления и до дня отзыва в письменной форме, в соответствии с действующим законодательством РФ. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором.



Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника, которые необходимы или желаемы для достижения вышеуказанных целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участника с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных при условии соблюдения требований законодательства.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему – несет Участник.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, то датой получения такого уведомления являются:

12.2.1. Применительно к передаче Квартиры наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику лично, либо его представителю под расписку;
- день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору о таких изменениях.

12.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров жилых и нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.21. Договора.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства является изменение фактической Общей приведенной площади Квартиры по отношению к приведенной площади, указанной в пункте 2.8 Договора, в любую сторону более чем на 5% (пять процентов).

12.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.8 Договора.

12.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе и в связи с его заключением, исполнением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

12.8. Все приложения к Договору подписанные сторонами являются его неотъемлемой частью.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания Договора.

Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств, возникающих в результате его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка). Участник подтверждает, что Договор заключается в его интересах и интересах его семьи и что на заключение Договора получено согласие второго супруга.

12.10. 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 Закона № 63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, 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.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы.	_____ / _____
--	---------------

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 «Паспорт отделки»;
- Приложение № 2 «План этажа и схема расположения Квартиры на этаже. План-схема Квартиры»;
- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника»

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### **Застройщик:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС "АЛМАЗ"

Юридический адрес: 295493, Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Белоглинка, ул. Парковая, д. 1, к. 1, помещ. 1

ОГРН 1229100012668

ИНН/КПП 9109028160 / 910901001

р/сч 40702810040130000757

в РНКБ БАНК (ПАО)

БИК 043510607

Кор.сч. 30101810335100000607

Директор

А. С. Лутков

#### **Участник долевого строительства:**

*Ф.И.О*

<i>Дата рождения</i>	
<i>Паспорт</i>	
<i>Выдан</i>	
<i>Дата выдачи</i>	
<i>Код подразделения</i>	
<i>Адрес регистрации</i>	
<i>Адрес электронной почты:</i>	
<i>Подпись:</i>	

Приложение № 1 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ А- /\_( ) от \_\_.\_\_.202\_ г.

**ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

Помещение	Материал пола	Материал потолка	Материал стены	Окна	Двери	Электро-монтажное оборудование	Системы отопления, водоснабжения и канализации
Общая комната	Цементно-песчаная стяжка	Без подготовки	Не оштукатурены	Металлопластиковые из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом, с устройством подоконников	нет	Скрытая электрическая проводка к щиту квартиры, с установкой счетчика на общей лестничной клетке, электрическая разводка, согласно проекта без разводки по комнатам, без установок коробок, розеток, выключателей, светильников, люстровых разъемов, без установки звонка. Установка исключительно розетки для газового котла	<b>Система холодного водоснабжения:</b> стояк внутридомовой с разводкой труб к двухконтурному котлу, без разводки труб к местам проектной установки сантехнического оборудования, с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования), установкой счетчика, без устройства заземления. <b>Система горячего водоснабжения:</b> установка двухконтурного газового котла с разводкой труб к радиаторам, с их установкой и подключением, без разводки труб к местам проектной установки сантехнического оборудования, с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования). <b>Канализационные сети:</b> установка стояка с заглушкой, без установки санитарных приборов и без разводки труб к местам проектной установки сантехнического оборудования
Спальня (при наличии)					нет		
Кухня					нет		
Лоджия (при наличии)	Без устройства гидроизоляционного покрытия (без стяжки)				<b>Выход на лоджию</b> – металлопластиковая дверь		
Прихожая	Цементно-песчаная стяжка			нет	<b>Входная</b> – металлическая		
Туалет и ванная комната, или санузел (совмещенный)	Без устройства гидроизоляционного покрытия (без стяжки)	Без подготовки	Не оштукатурены	нет	нет		

Участник извещен и согласен, что работы по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

Примечание к Паспорту отделки:

1. Материал наружных и межквартирных стен – кладка из газобетонных блоков толщиной 200 мм; материал внутренних перегородок квартиры - кладка из газобетонных блоков толщиной 100 мм.
2. Материал поэтажных перекрытий – железобетонное монолитное, толщиной 200 мм.
3. Газоснабжение: установка двухконтурного газового котла, разводка газа проектная с установкой газового счетчика, без подключения газовой плиты, ее стоимости и установок.
4. Вентиляция: выполняется в соответствии с проектом (агрегаты не устанавливаются)
5. Розетки и выключатели не устанавливаются (кроме кухни для газового котла)
6. Класс энергоэффективности дома – класс «А», фасад здания: утепление минватой, декоративная штукатурка.
7. Класс сейсмостойкости дома – 7 баллов

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

\_\_\_\_\_ / А. С. Лутков /  
М. П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 2 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ А-\_\_/(\_\_ ) от \_\_.\_\_.202\_\_ г.

План этажа и схема расположения Квартиры на этаже:

План-схема Квартиры:

ЗАСТРОЙЩИК:

\_\_\_\_\_ / А. С. Лутков /  
М. П.

УЧАСТНИК:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 3 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ А- /\_( ) от \_\_.\_\_.202\_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**документов для ознакомления Участника**

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

1. Выписка из ЕГРН о праве собственности Застройщика на земельный участок, кадастровый номер 90:12:090501:4455, зарегистрированное Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 18.11.2022 г. за № 90:12:090501:4455-91/052/2022-7;

2. Разрешение на строительство от 29.03.2023 г. № 91-RU93512000-2855-2023, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;

3. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 91-2-1-3-000462-2023 от 11.01.2023 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СертПромТест»;

4. Проектная декларация, опубликованная в единой информационной системе жилищного строительства.

5. Проектная документация в полном объеме.

6. Технико-экономическое обоснование проекта строительства.

7. Документы Застройщика:

7.1. Свидетельство от 21.09.2022 года о постановке на учет ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС "АЛМАЗ" в налоговом органе.

7.2. Устав ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СТАТУС "АЛМАЗ", утвержденный решением единственного участника № 1 от 16.09.2022 года.

7.3. Приказ № 1 от 21.09.2022 года о вступлении в должность директора ООО "СЗ СК СТАТУС "АЛМАЗ".

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

**Участник: Гражданин (-ка)**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_