

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 2/1-_-

г. _____

_____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Лысенко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник/Участник долевого строительства**», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **жилую секцию** __, **входящую в строительство комплекса жилых домов с объектами обслуживания по ул. Колобова, г. Севастополь, I этап строительства, ID объекта в ЕИСЖС - _____** (далее – «**Здание**»), на земельном участке расположенном по адресу: г. Севастополь, Гагаринский р-н, ул. Колобова, д. 2/1, с кадастровым (или условным) номером № 91:02:001013:599, общей площадью 45 977 кв.м, принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании жилое помещение – квартира без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «**Квартира**», «**Объект долевого строительства**»), со следующими основными характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)*, м ²		Общая приведенная площадь (проектная), м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	

Основные характеристики Квартиры, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее – «**Таблица**»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Квартира должна соответствовать Техническим характеристикам, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее – «**Проектная общая площадь Квартиры**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех

* Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0.

частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь (фактическая) (далее – «**Фактическая общая площадь Квартиры**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее – «**Проектная общая приведенная площадь Квартиры**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора 2 уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения настоящего Договора.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее – «**Общая приведенная площадь Квартиры**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Общая приведенная площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6. Договора.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Квартиры от Проектной общей приведенной площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее – «Планировка Квартиры»), и местоположение Квартиры на этаже Здания содержатся в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию и может отличаться от строительного адреса Здания.

1.4. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - **III квартал 2025 года**.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее 14 февраля 2026 года**.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений на Квартиру. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

1.7. Исполнение обязательств Участника долевого строительства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором осуществляется посредством трёхстороннего договора эскроу через Эскроу-агента (Акцептанта), которым является Акционерное общество «ГЕНБАНК» (сокращенное наименование – АО «ГЕНБАНК» – далее по тексту также «Банк/Эскроу-агент/Акцептант»), место нахождения: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13; адрес электронной почты: Info@genbank.ru, номер телефона: + 7 (3652) 550-255.

1.8. Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Условий договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу: <https://www.genbank.ru>, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Условиями (далее – Договор Эскроу).

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

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником долевого строительства, и предоставления Участником долевого строительства и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Условиями.

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

1.11. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника долевого строительства и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и порядке, указанных в пункте 4.3. и 4.5. настоящего Договора.

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

В случае возникновения (в том числе после ввода жилого дома в эксплуатацию) любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Участника долевого строительства № _____ (указывается текущий рублевый счет заемщика указанный в кредитном договоре) открытый в ПАО «Промсвязьбанк»: к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, ОКПО 40148343, с указанием в назначении платежа, что осуществляется возврат денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № 2/1-__-__ от __. __.202__ г.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

1.12. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, газоснабжения, отделки Квартиры и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

1.13. Банк Кредитор – Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (далее по тексту – ПАО «Промсвязьбанк», «Банк Кредитор»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142) адрес места нахождения: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, к/счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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 «Об участии в

долевом строительстве») и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в АО «Генбанк» в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Квартиры с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Квартиру в Здании подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ»;

б) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица от 23.11.2020 года, поставлено на учет в Управлении Федеральной налоговой службы по г. Севастополю, ИНН 9204010892, КПП 920401001;

в) Разрешение на строительство № 91-02-1041-2023/2 от 14 июля 2023 года, выданное Правительством Севастополя Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя, 4 сроком действия до «14» июля 2025 года;

г) Договор аренды земельного участка от 13 июля 2018 года, зарегистрированный Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 25 сентября 2018 года за номером 91:02:001013:549-91/001/2018-2.

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Проектная декларация размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой Информационной Системы Жилищного Строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для возмещения затрат на строительство (создание) Здания и Квартиры.

3.1.2. Обязуется самостоятельно своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Здание и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в соответствии с проектной документацией, требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по настоящему Договору, в установленные сроки. В случае если строительство не может быть завершено в установленный настоящим Договором срок, Застройщик направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора не позднее срока, предусмотренного п. 1.5. настоящего Договора.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.5 настоящего Договора срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт») Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации, а также комплект необходимых для регистрации права собственности документов (Передаточных актов) и ключей от Квартиры. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. При досрочной передаче Квартиры Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Квартиры обязательств.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит всю необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, сроке её службы и входящих в состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.7. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Квартиры, о Застройщике и исполнении Сторонами обязательств по Договору, предъявляя для ознакомления соответствующие документы, в том числе документы, предусмотренные нормами Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.8. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.9. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере 5 технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее – «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных юридическим лицом работ), при условии, что такое юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.1.10. Обязуется своевременно и в полном объеме выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

3.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

3.2.1. Обязуется оплатить на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Обязательства Участника считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Застройщику денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора с учётом требований п. 4.6. Договора, и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и условиям настоящего Договора.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех таких замечаний. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с последним разумные сроки устранения таких замечаний. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии надлежащего уведомления Участника) не прибыл для приемки Квартиры, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с отметкой об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 11 настоящего Договора адресу, либо не явился за получением корреспонденции в отделение связи, или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче от Застройщика, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п. 9.7.3. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, а также расходы по содержанию Здания пропорционально площади Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные

услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией (далее – «Управляющая организация»).

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), а в случае их отсутствия – на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании и компенсируется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц каких-либо работ по переустройству/перепланировке (в том числе снос и (или) установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество (Квартиру).

Независимо от факта получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, Участник обязуется не осуществлять действий, влияющих на архитектурный облик Здания и Объекта долевого строительства (установка кондиционеров вне специально отведенных для наружных блоков мест, решеток, остеклений и т.д.) без согласования со всеми собственниками помещений Многоквартирного жилого дома и уполномоченным государственным органом.

3.2.5. Обязуется письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, места регистрации, контактных телефонов (далее – контактные данные) с момента изменения таких данных и нести все негативные риски, связанные с несвоевременным уведомлением или не уведомлением об изменении таких данных. В случае нарушения сроков подписания Передаточного акта вследствие не уведомления или несвоевременного уведомления Участником Застройщика об изменении контактных данных, Участник считается таким, что нарушил существенные условия Договора.

3.2.6. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика и Банка Кредитора в порядке, установленном ГК РФ. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

В период действия Кредитного договора уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору возможна только при условии получения письменного согласия Банка Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка Кредитора. В этом случае Банк Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Уступка прав требования подлежит обязательному внутреннему учету и регистрации у Застройщика.

3.2.7. Участник долевого строительства в день подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Зданием. Уклонение Участником от заключения с Управляющей организацией договоров на управление Зданием и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных Управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Здания соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в Здании.

3.2.8. Обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора:

- самостоятельно оплатить государственную пошлину и все иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему,
- подать совместно с представителем Застройщика заявление о государственной регистрации настоящего Договора, либо
- предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора,
- предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), предоставляющий Застройщику, необходимые для совершения от имени Участника действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2.9. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Зданием и прилегающей к Зданию территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

При необходимости в целях предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$P_d = P_1(\text{пр}) \times S(\text{пр})$, где

P_d - Цена Договора;

$P_1(\text{пр})$ – цена единицы Проектной общей приведенной площади Квартиры (далее – «Цена единицы Проектной общей приведенной площади Квартиры»), которая составляет _____ (_____) рублей __ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(\text{пр})$ – Проектная общая приведенная площадь Квартиры (кв.м).

Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика.

4.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей __ копеек, исходя из Цены единицы Проектной общей приведенной площади Квартиры и Проектной общей приведенной площади Квартиры. НДС не облагается.

4.4. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонированную сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

4.4.1. Эскроу-агент/Акцептант: Акционерное общество «ГЕНБАНК», место нахождения: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13; адрес электронной почты: Info@genbank.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-255.

4.4.2. Банк/Банк Кредитор: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (далее по тексту – ПАО «Промсвязьбанк», «Банк Кредитор»), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142) адрес места нахождения: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, к/счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО.

4.4.3. Участник/Депонент: _____ (ФИО/наименование депонента).

4.4.4. Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ» (реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы: р/с 40702810207230000291, открытый в АО «Генбанк», кор/счет 30101810835100000123, БИК 043510123).

4.4.5. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

4.4.6. Срок условного депонирования денежных средств: до 14.02.2026 года.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Здания или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810207230000291, открытый в АО «Генбанк», кор/счет 30101810835100000123, БИК 043510123, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

4.5. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.3. настоящего Договора, осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставленных Банком

Кредитором исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

При схеме расчетов: собственные и кредитные средства безналичным перечислением после регистрации Договора.

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства на основании Кредитного договора № _____ от _____ г. (далее – Кредитный договор) заключенного в городе _____ между Банком Кредитором и _____ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

При схеме расчетов: все средства после регистрации Договора, Госпрограмма 2020+МСК+Семейная ипотека.

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора;

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, за счет средств материнского (семейного) капитала (далее – МСК), предоставляемого _____ на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-__ № ____, выданного _____ г. Государственным учреждением – Управлением пенсионного фонда РФ в _____, на основании решения № _____ от «__» _____ 20__ года, учитываемых в качестве части первоначального взноса;

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства на основании Кредитного договора № _____ от _____ г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком Кредитором и _____ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Участник долевого строительства обязуется предоставить в Пенсионный фонд Российской Федерации необходимые для перечисления средств МСК документы в течение 10 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

В случае не предоставления Участнику долевого строительства средств МСК по любым причинам, Участник долевого строительства обязуется не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора оплатить на счет эскроу вышеуказанную сумму за счет собственных средств.

При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив.

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства на основании Кредитного договора № _____ от _____ г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком Кредитором и _____ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Для оплаты Цены договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, для последующего перечисления на счет эскроу, Участник долевого строительства за свой счет и своими

силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты подписания сторонами настоящего Договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>) рублей __ копеек;
- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Получателем денежных средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку следующих документов: оригинал настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;

Или

Электронные документы, включающие в себя:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающая государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве № 2/1-__-__ от __.__.20__ г, участник долевого строительства: _____ (ФИО участника);

2) Файлы, позволяющие осуществить проверку подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав в отношении Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

3) Совершенный в электронной форме или электронную копию совершенного на бумажном носителе: Договор участия в долевом строительстве № 2/1-__-__ от __.__.20__ г, сторонами по которому являются Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ» и _____ (ФИО участника), содержащий информацию о приобретении последним следующего объекта недвижимости: строительство комплекса жилых домов с объектами обслуживания по ул. Колобова, г. Севастополь, I этап строительства, д. 2/1, секция __, кв. __.

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения аккредитива;

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;

Заккрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

(при аккредитивной схеме расчетов – частичный аккредитив – только кредитные на аккредитив).

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

- сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства на основании Кредитного договора № _____ от _____ г. (далее – Кредитный договор) заключенного в городе _____ между Банком Кредитором и _____ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Для оплаты части Цены договора за счет кредитных денежных средств, для последующего перечисления на счет эскроу, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты подписания сторонами настоящего Договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>) рублей __ копеек;

- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Получателем денежных средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк следующих документов:

- оригинала настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;

➤ Или

Электронных документов, включающих в себя:

1) Выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающую государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве № 2/1-__-__ от __.__.20__ г, участник долевого строительства: _____ (ФИО участника);

2) Файлы, позволяющие осуществить проверку подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав в отношении Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

3) Совершенный в электронной форме или электронную копию совершенного на бумажном носителе: Договор участия в долевом строительстве № 2/1-__-__ от __.__.20__ г., сторонами по которому являются Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ» и _____ (ФИО участника), содержащий информацию о приобретении последним следующего объекта недвижимости: строительство комплекса жилых домов с объектами обслуживания по ул. Колобова, г. Севастополь, I этап строительства, д. 2/1, секция __, кв. __.

- документов, подтверждающих зачисление собственных денежных средств на счет эскроу;

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику недостающие документы для их предоставления Застройщиком в Исполняющий банк на исполнение аккредитива.

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;

Заккрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

4.5.1. Права требования по настоящему Договору передаются Участником в залог Банку Кредитору в силу закона согласно ст. 5, ст. 11, п. 2, ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору, Залогодержателем по данному залогу является Банк Кредитор. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора. При государственной 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 Банк Кредитор.

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

4.6. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.6.1. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется больше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Квартиры и Проектной общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Проектной общей приведенной площади Квартиры. Доплата осуществляется Участником долевого строительства после окончания строительства Здания путем перечисления денежных средств на реквизиты Застройщика, указанные в

соответствующем уведомлении, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня его получения от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.6.2. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства часть депонируемой суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Квартиры и Общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Проектной общей приведенной площади Квартиры. Возврат осуществляется Застройщиком путём перечисления денежных средств на банковский счёт Участника долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком от Участника письменного заявления, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счёта.

4.6.3. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Передаточного акта, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п. 4.6.1., п. 4.6.2. Цена Договора.

4.7. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными в полном объёме с момента поступления в полном объёме денежных средств на счет эскроу у Эскроу-агента.

4.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания Передаточного акта или составления одностороннего Акта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

4.10. По договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета Объекта недвижимости Цена Договора должна быть оплачена Участником одновременно в размере всей суммы, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается), путем перечисления денежных средств на счет Застройщика № 40702810207230000291, открытый в АО «Генбанк» (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу).

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подтверждением надлежащего качества Квартиры является введение Здания в эксплуатацию и получение разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, но не более гарантийного срока, установленного изготовителем оборудования.

5.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры или Здания при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика по своему выбору безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения Цены Договора, возмещение своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа более 2 (Двух) месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абз. 2 п. 3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п. 3.2.4. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Квартиры и Здания в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

6.6. В случае не исполнения Участником долевого строительства обязанности по предоставлению Эскроу-агенту настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, содержащего оферту Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подаче заявления на открытие счёта эскроу, а также внесения на счёт эскроу цены настоящего Договора в срок, предусмотренный п. 1.11. настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и взыскать с Участника убытки, связанные с заключением и регистрацией настоящего Договора.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

Сторона, которая имеет намерение сослаться на форс-мажорные обстоятельства, обязана в десятидневный срок сообщить другой Стороне о существовании форс-мажорных обстоятельств и их влиянии на ход выполнения Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в указанный срок, такая Сторона теряет право сослаться на них как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства, и должно быть подтверждено компетентным органом.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- при выполнении Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, кроме случаев, предусмотренных ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

8.5. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.6. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путём подписания или Соглашения о расторжении или Дополнительного соглашения.

8.7. В период действия Кредитного договора расторжение или изменение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка Кредитора: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, а также письменного уведомления Эскроу-агента. В этом случае Банк Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, настоящий спор передается на рассмотрение соответствующего суда по выбору истца.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Участник долевого строительства в праве до подписания настоящего Договора ознакомиться с документацией по строящемуся Зданию и Квартире, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещёнными в сети Интернет на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

9.5. Каждая из Сторон настоящего Договора обязуется сохранить полную конфиденциальность любой информации полученной в ходе заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе о финансовом положении Сторон, условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной и коммерческой деятельности Сторон. Передача такой информации третьим лицам, за исключением уполномоченных Сторонами лиц, возможна только в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также с письменного согласия Сторон.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон, и также подлежат не разглашению.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора. Участник также даёт своё согласие Застройщику на распространение своих персональных данных путём их передачи Управляющей компании и всем ресурсоснабжающим организациям.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации в сети Интернет по электронному адресу <https://наш.дом.рф>, путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений в сети Интернет и размещения Проектной декларации на сайте ЕИСЖС. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. В случае изменения реквизитов Участника долевого строительства, в том числе паспортных и контактных данных, адреса фактического местонахождения, Участник сообщает об указанных изменениях путем направления уведомления в адрес Застройщика в порядке предусмотренном п. 9.7.3. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменений данных. Застройщик считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Участника долевого строительства с момента получения соответствующего уведомления.

9.7.3. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.4. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Застройщик гарантирует, что подписание и выполнение настоящего Договора не противоречит ни одной сделке, которая имеет обязательный характер для продавца, его учредительным документам;

Стороны имеют все полномочия заключить и подписать настоящий Договор, приложения к нему и любые другие документы, касающиеся настоящего Договора, а также выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиру для личного (индивидуального или семейного) использования;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными, а их исполнение может быть истребовано в принудительном порядке.

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

9.10. Настоящий Договор составлен на русском языке, в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

или

9.10. 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 г., настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение № 2 – Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания.

Приложение № 3 – Технические характеристики Квартиры.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ»**

299028, г. Севастополь, ул. Шелкунова, д. 1,
помещение I-13,
ОГРН: 1149204021460
ИНН 9204010892 КПП 920401001
р/с 40702810207230000291
в АО «ГЕНБАНК»
корр. счет. № 30101810835100000123
БИК 043510123

Директор

_____/ **А. В. Лысенко**
М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) Российской Федерации

(ФИО полностью)

____.____.____ года рождения, место рождения:

страховой номер
индивидуального лицевого счета в системе
обязательного пенсионного страхования ____-____-____
____, пол: _____, паспорт серия _____ № _____,
выдан _____ г., код
подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу:

Почтовый адрес для получения корреспонденции:

Контактный телефон: _____
Электронный адрес: _____

_____/_____
(подпись)

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в
Проектную декларацию на момент заключения Договора

**Многоквартирный жилой дом по адресу: строительство комплекса жилых домов с объектами
обслуживания по ул. Колобова, г. Севастополь. I этап строительства**
Секция __

Вид	Жилая секция
Назначение	Жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – ___ максимальное количество этажей в объекте – ___
Общая площадь (проектная), кв. м	_____ кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта: каркас – сборный железобетонный каркас; наружные стены – из крупных каменных блоков и панелей материал перекрытий - сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	C
Сейсмостойкость	8 баллов

Подписи Сторон

Застройщик:
**ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ»**

Участник долевого строительства:

Директор

_____ / **А. В. Лысенко**
(подпись, м.п.)

(подпись)

Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания

Планировка _ этажа

Вставить план расположения Квартиры на этаже и планировку Квартиры

17

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору выделена и обведена красной рамкой.

Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

Подписи Сторон

**Застройщик:
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ»**

Директор

Участник долевого строительства:

_____ / **А. В. Лысенко**
(подпись, м.п.)

_____ / _____
(подпись)

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

№	Наименование	Значение
1.	Перегородки	Внутренние перегородки и перегородки санузла: железобетонная панель
2.	Отделка стен	Без отделки
3.	Потолок	Железобетон без отделки
4.	Пол	Без стяжки
5.	Входные двери	Металлическая дверь эконом класса
6.	Межкомнатные двери	Дверные проемы без внутренних столярных изделий
7.	Окна	Металлопластиковые окна среднего класса с подоконниками и отливами
8.	Внутренние инженерные сети	Отопление: Газовый двухконтурный котел, разводка системы отопления, металлические радиаторы, коллективный дымоход. Вода: Разводка до ввода в кухню, санузел. Сантехприборы отсутствуют. Канализация: ввод в квартиру (тройник на стояке). Электричество: разводка согласно проекту без установки электроприборов, розеток и выключателей. Газ: разводка до места установки газовых приборов согласно проекту без установки газовой плиты.
9.	Приборы учета	Водомер, газовый и электрический счетчики.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «СПЕЦЗАСТРОЙЩИК ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА «АЛЕКСАНДРИЯ»

Участник долевого строительства:

Директор

_____ / **А. В. Лысенко**
(подпись, м.п.)

(подпись)