Договор участия в долевом строительстве №\_\_\_/2024

г. Севастополь « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройкомплект» в лице Махнибороды Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства** или **Участник**, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Термины и определения**
	1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве ***аренды***, кадастровый номер ***91:04:001018:326***, площадью ***13879*** кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: ***под застройку***, по адресу: ***г. Севастополь, пр-кт Победы, 29-В***
	2. **Дом** – многоквартирный жилой дом, в состав которого будет входить Объект, строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: ***г. Севастополь, внутригородское муниципальное образование Нахимовский муниципальный округ, пр-кт Победы, д. 29-В***.
	3. **Объект долевого строительства/** **Объект** (**ОДС**) – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.
	4. **Общее имущество -** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
	5. **Застройщик** - Юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройкомплект» (краткое наименование – ООО «СЗ «Стройкомплект») - хозяйственное общество, имеющее на праве аренды Земельный участок, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке Объекта капитального строительства - «Комплекс многоквартирных жилых домов и гаражей по пр. Победы, 29-В, г. Севастополь, IV этап строительства. «Завершение строительства многоквартирного жилого дома 3 (кадастровый номер объекта незавершённого строительства 91:04:001017:3935)» на основании полученного в установленном порядке Разрешения на строительство.
	6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
	7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
	8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

* 1. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

 1.10. Эскроу-агент (Акцептант): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_от \_\_\_\_\_ г.), ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в отделении \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее Эскроу-агент (Акцептант)/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.11. Настоящим Участник долевого строительства 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 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

1.12. 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 Общими условиями.

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

1.14. Участник долевого строительства 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, указанном в п.4.1. настоящего Договора.

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

1.15. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.16. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

 1.17. Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу, касающиеся изменения срока условного депонирования, при изменении (увеличении) срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации, при условии, что увеличение срока ввода Объекта в эксплуатацию изменяет (увеличивает) срок условного депонирования, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и при условии подписания Застройщиком и Участником долевого строительства дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве об изменении вышеуказанных сроков. В случае не подписания дополнительного соглашения к договору долевого строительства, а также в случае досрочной сдачи Объекта в эксплуатацию, вышеуказанные изменения в Договор Эскроу не вносятся, если иное не установлено нормами действующего законодательства РФ.

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

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

На порядок и условия раскрытия счета эскроу, которые предусмотрены п. 6 ст. 15.5. ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», положения настоящего пункта не влияют и не изменяют их.

1. **Правовое обеспечение договора**

2.1. Правовыми основаниями заключения Договора являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, далее «ГК РФ»;

- Налоговый кодекс Российской Федерации, далее «НК РФ»;

- 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»;

- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2016 года «О государственной регистрации недвижимости», далее «Федеральный закон № 218-ФЗ».

2.2. Юридически действительные права и документы Застройщика для заключения Договора:

- Договор аренды земельного участка находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополь №559 от «02» октября 2023 года,

- Разрешение на строительство: № 91-02-1048-2023 от 27.10.2023 года выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя Правительства Севастополя;

 - Проектная декларация, а также все актуальные дополнения и изменения к ней – во исполнение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте проекта по адресу: https://www.strkomplekt.ru/ и на сайте по адресу: https://наш.дом.рф

1. **Предмет договора**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства (в том числе ОДС) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (далее «Акт приема-передачи»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

3.2. Описание (определение) Объекта долевого строительства (Квартиры или ОДС), подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: | «Комплекс многоквартирных жилых домов и гаражей по пр. Победы, 29-В, г. Севастополь, IV этап строительства. «Завершение строительства многоквартирного жилого дома 3 (кадастровый номер объекта незавершённого строительства 91:04:001017:3935) |
| Строительный адрес | г. Севастополь, пр-кт Победы, 29-В |
| Коммерческое название комплекса | ЖК «Победа» |
| Вид объекта недвижимости | помещение |
| Назначение объекта недвижимости | Жилое помещение |
| Общая площадь Объекта капитального строительства: | 4950,16 кв.м. |
| Площадь жилых помещений | 3 504,97 кв.м. |
| Площадь нежилых помещений | отсутствуют |
| Количество этажей | 12 |
| Материал наружных стен и каркаса | Газобетон и железобетон |
| Материал поэтажных перекрытий | бетон |
| Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| Класс сейсмостойкости | 8 баллов |
| Условный (проектный) номер ОДС: |  |
| Назначение Объекта долевого строительства | жилое  |
| Общая проектная площадь, кв.м |  |
| Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м. |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Секция | - |
| Подъезд |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты-1, кв.м. |  |
| Площадь комнаты-2, кв.м. |  |
| Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м |  |
| Площадь балкона, кв.м. \* |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м.  | - |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв.м.  | - |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв.м.  | - |

\* Площадь балконов, лоджий, террас, веранд и холодных кладовок указана со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа и План-схема Объекта долевого строительства, наличие и площади частей ОДС указаны соответственно в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору.

* 1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| полы | цементная стяжка в комнатах и коридоре (кухня и с/узел, балкон/лоджия – без стяжки) |
| окна | ПВХ окна однокамерные, без установки подоконников, с режимом проветривания в каждом помещении |
| двери | входная металлическая с глазком и замком; |

Инженерные коммуникации:

|  |  |
| --- | --- |
| водоснабжение | установка водомера, разводка труб с подключением котла (без установки вентилей и сантехприборов); |
| канализация | стояки с отводами для возможного подключения сантехприборов |
| энергоснабжение | монтаж электросчетчика и ВА 16А –2 шт, 6А – 1шт, УЗО -1шт |
| вентиляция | вертикальные вентиляционные каналы с отверстиями по проекту. |
| отопление | разводка трубопроводов от котла с установкой стальных радиаторов |

3.4. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту общая фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от Общей проектной площади, указанной в настоящем Договоре. Уточнение фактической площади и нумерации **Объекта долевого строительства** производятся по результатам технических обмеров, проводимых по окончании строительства.

3.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. **Застройщик** совместно с **Участником долевого строительства** обязуются предоставить подписанный Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет **Участник долевого строительства.**

3.6. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования, переходящие Заемщику по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ. При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

3.7. С момента регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект недвижимости возникает ипотека в силу закона в соответствии со ст. 69.1, 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ РФ.

 3.8. После ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, право собственности на Объект долевого строительства регистрируется на следующих собственников: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Цена договора. Сроки и порядок оплаты**
	1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей**, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

* 1. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей проектной площади **Объекта долевого строительства** является её изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от показателей, указанных в п. 3.2. договора, и то, что такие изменения допускаются и это не будет считаться нарушением условий Договора и основанием для применения ч. 2 ст. 7 Федерального закона.

 При уточнении цены Договора Застройщик направляет Участнику уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением или, соответственно уменьшением фактического значения Общей площади ОДС относительно проектного значения, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.6 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. В случае превышения фактического значения Общей площади ОДС по отношению к проектному значению Общей площади ОДС, Участник долевого строительства (Депонент) обязан в случае увеличения цены Договора в результате превышения фактической площади Объекта долевого строительства над проектной площадью Объекта долевого строительства доплатить разницу цены Договора на Расчетный счет № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый Застройщиком в Банке (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку. рассчитанной по правилу, указанному в п. 4.1, 4.2. настоящего Договора, на Специальный счет Застройщика, реквизиты которого указаны в п. 13 настоящего Договора, если иное не указано в Уведомлении. Сумма, подлежащая оплате, а также «Назначение платежа», указывается в Уведомлении. В назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Оплата должна быть произведена Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления такого уведомления, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.5. В случае уменьшения фактического значения общей приведенной площади, по отношению к проектному значению, возврат соответствующей суммы, рассчитанной по правилу, указанному в п.п.4.1, 4.2 Настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения от Участника письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника. В заявлении должны быть указаны полные реквизиты банковского счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6. В случае не достижения соглашения Сторонами по вопросу внесения изменений Договора 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.

4.7. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей** из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора.Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей** рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

4.8. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу-, открываемый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 N 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 сЭскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

4.8.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

4.8.2. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

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

4.8.4. Участник/ Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ обязан уплатить полную цену ДУДС не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены ДУДС (депонируемая сумма), на открытый в Банке счет ЭСКРОУ с указанием сведений о Банке (наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), а при несоблюдении Участником долевого строительства (Депонентом) указанного срока или при заключении ДУДС в период после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, об обязанности уплатить полную цену ДУДС на Залоговый счет, открытый Застройщиком в Банке для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.

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 Расчетный счет № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый Застройщиком в Банке для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.

4.8.5. Застройщик/ Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙКОМПЛЕКТ»** Расчетный счет № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** ИНН: 9201004259, КПП: 910201001, ОГРН: 1149204012638, Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК БАНКА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.8.6. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей** рублей 00 копеек .

4.8.6.4. Участник обязуется для перечисления денежных средств открыть счет эскроу в уполномоченном Банке (Эскроу-агенте) и предъявить Банку Кредитору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора следующие документы:

- Договор участия в долевом строительстве №\_\_\_\_/2024 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Выписку из ЕГРН с подтверждением государственной регистрации Договора и залога прав по Договору в пользу Банка Кредитора.

4.8.7. Срок условного депонирования денежных средств: до «27» октября 2025 г.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту способом, предусмотренным договором эскроу, следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор.счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 расчетный счет Застройщика №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

4.8.8. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.8.9. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается выполненной с момента поступления на специальный счет эскроу у Эскроу-агента денежных средств в полном объеме.

4.9. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в пп.4.9.8 настоящего Договора, после ввода многоквартирного жилого дома (Объекта) в эксплуатацию, оплата по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства на Расчетный счет Застройщика № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

4.10. По договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома (Объекта) в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного жилого дома (Объекта) – цена настоящего Договора должна быть оплачена Участником долевого строительства единовременно в размере всей суммы после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве путем перечисления денежных средств на Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

1. **Срок и порядок передачи объекта**
	1. Планируемый срок обеспечения Застройщиком ввода Объекта в эксплуатацию: **27 октября 2025 года.** Планируемый срок ввода в эксплуатацию может быть перенесен на более поздний, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство Объекта и ранее указанного перенесенного срока, о чем, соответственно должен уведомить Участника долевого строительства.
	2. Передача ОДС Участнику и одновременно его приемка Участником осуществляется по Акту приема-передачи проводится **не позднее 27 октября 2025 года** («Срок передачи ОДС Участнику»), но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОДС.
	3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии. Уступка прав по договору долевого участия в строительстве без предварительного письменного согласия Кредитора.
	4. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
	5. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.
	6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором Срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее «Уведомление о готовности к передаче»), а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федеральный закон № 214-ФЗ. Уведомление о готовности к передаче должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку и/или передано иным способом\*, предусмотренным настоящим Договором по соглашению Сторон. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

\*Стороны пришли к соглашению, что Уведомление о готовности к передаче, может быть составлено Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика и направлено Участнику по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре.

* 1. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.2 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 5.6 настоящего Договора)осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.8. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

* 1. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.8 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.6 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

* 1. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.8 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
	2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.10 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
	3. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.
	4. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.
	5. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.
1. **Гарантия качества**
	1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
	2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

* 1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.
	2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.
	3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	4. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.
1. **Обязанности сторон**
	1. Обязанности Участника:
		1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.
		2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.
		3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.
		2. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.
		3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.
		4. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

* + 1. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.
		2. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
		3. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
		4. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

* + 1. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.
		2. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.
	1. Обязанности Застройщика:
		1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
		2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
		3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
		5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.
1. **Обстоятельства непреодолимой силы**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
	2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
	3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.
	4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.
2. **Порядок разрешения споров**
	1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
3. **Срок действия договора**
	1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
	3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.
4. **Ответственность сторон**
	1. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
	2. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
	4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
	5. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.
	6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.
5. **Заключительные положения**
	1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
	2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
	3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
	4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
	5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.
	6. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.
	7. Приложения к настоящему Договору:

Приложение 1: План объекта долевого строительства;

Приложение 2: Схема расположения квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома.

1. **Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства** |
| ООО "СЗ "СТРОЙКОМПЛЕКТ"ОГРН 1159204006807ИНН 9204549395 КПП 920401001Адрес: 299046, Город Севастополь, вн.тер. г. Нахимовский Муниципальный Округ, пр-кт Победы, дом 59, корпус 1, кв. 31Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Махниборода В.В. |  |

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_/2024 от \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

План - схема объекта долевого строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства** |
| ООО "СЗ "СТРОЙКОМПЛЕКТ"ОГРН 1159204006807ИНН 9204549395 КПП 920401001Адрес: 299046, Город Севастополь, вн.тер. г. Нахимовский Муниципальный Округ, пр-кт Победы, дом 59, корпус 1, кв. 31Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Махниборода В.В. |  |

Приложение №2

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_/2024 от \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Схема расположения квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства** |
| ООО "СЗ "СТРОЙКОМПЛЕКТ"ОГРН 1159204006807ИНН 9204549395 КПП 920401001Адрес: 299046, Город Севастополь, вн.тер. г. Нахимовский Муниципальный Округ, пр-кт Победы, дом 59, корпус 1, кв. 31Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Махниборода В.В. |  |