

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Севастополь \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года

Гражданин(ка) ФИО \_\_\_\_\_, дата рождения, место рождения, паспорт \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник», и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Форум Крым», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., Гражданским кодексом РФ, заключили данный Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить строительство следующего Объекта: «Среднеэтажные многоквартирные жилые дома с подземным паркингом по адресу: Российская Федерация, г.Севастополь, ул.Челнокова, в районе д.19» (далее по тексту – «Объект строительства»), и после ввода в эксплуатацию указанного Объекта строительства передать Участнику **в собственность квартиру \_\_\_\_ на \_\_ этаже, общей приведенной площадью \_\_\_\_ кв.м.** (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Участник обязуется оплатить предусмотренную Договором цену и принять Объект долевого строительства у Застройщика.
- 1.2. Строительство Объекта строительства осуществляется на земельном участке общей площадью 6843 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Челнокова, в районе д. №19, кадастровый номер 91:02:001002:10318, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5.)», арендуемом Застройщиком в соответствии с договором аренды земельного участка от 19.04.2021, номер государственной регистрации: 91:02:001002:10318-92/002/2022-2, дата государственной регистрации 12.01.2022, заключенным на основании постановления Двадцать первого Арбитражного апелляционного суда от 19.04.2021 г., дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 01.11.2022 г., дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды земли от 02.03.2023 г.
- 1.3. Строительство (сооружение) Объекта строительства осуществляется за счет собственных средств Застройщика, а также средств целевых кредитов (займов).
- 1.4. Строительство (сооружение) Объекта строительства осуществляется на основании следующих документов:
  - 1.4.1. положительного заключения экспертизы проектной документации № 92-2-1-3-073329-2023 от 01.12.2023 г., выданного ООО «Центр строительных исследований»;
  - 1.4.2. разрешения на строительство №91-02-1055-2023 от 22.12.2023 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя.
- 1.5. Полная информация об Объекте строительства размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованием Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.
- 1.6. Основные характеристики многоквартирного дома, в котором размещается Объект долевого строительства, а также характеристики Объекта долевого строительства, который должен быть передан Участнику в собственность, определены в Приложении № 1 (План Объекта долевого строительства), а также Приложении № 2 (Паспорт Объекта долевого строительства).

УЧАСТНИК \_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_

- 1.7 Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, с учетом содержания ч.8 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».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек**.
- 2.2. Цена Договора рассчитывается как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры и общей приведенной площади квартиры. Общая приведенная площадь квартиры включает в себя общие площади всех помещений квартиры за исключением летних (в т.ч. спален, гостиных, кухонь, санузлов, коридоров и т.п.), площади которых считаются с коэффициентом 1.0, а также площади летних помещений (лоджий, балконов, террас, веранд), для которых применяются понижающие коэффициенты (для лоджий – 0.5, для балконов и террас – 0.3, для веранд – 1.0).
- 2.3. Цена 1 кв.м. приведенной площади квартиры составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек**.
- 2.4. При расчете Цены договора на момент его заключения общая приведенная площадь квартиры, указанная в п. 1.1. Договора, определена согласно проектной документации на строительство. В случае, если фактическая общая приведенная площадь квартиры, определенная по результатам строительства, будет отличаться от проектной, Цена договора изменяется пропорционально изменению общей приведенной площади квартиры. Отличие фактической общей приведенной площади квартиры от проектной не должно превышать 5 %. Фактическая общая приведенная площадь квартиры определяется на основании сведений, предоставляемых кадастровым инженером, подготавливающим технический план Объекта строительства, подаваемый в дальнейшем Застройщиком для ввода Объекта строительства в эксплуатацию и последующей постановки Объекта строительства на государственный кадастровый учет. Сведения о фактической приведенной площади квартиры предоставляются Застройщиком по запросу Участника не позднее даты предполагаемого ввода Объекта строительства в эксплуатацию. Застройщик вправе направить Участнику сведения о фактической приведенной площади квартиры в порядке, предусмотренном п. 10.2 данного Договора.
- 2.5. Изменение Цены договора в случае и порядке, предусмотренных п. 2.4. данного Договора, признается Сторонами полностью согласованным, и не требует от них какого-либо дополнительного согласования или подтверждения. При этом, каждая из Сторон вправе потребовать от второй Стороны подписания дополнительного соглашения к данному Договору, в котором будет зафиксирована новая цена Договора с учетом произошедшего пересчета.
- 2.6. В случае вступления в силу новых нормативно-правовых актов (в т.ч. строительных, санитарных, экологических, природоохранных, противопожарных и иных норм) и/или индивидуальных распорядительных актов (приказов, распоряжений, предписаний органов государственной или муниципальной власти, контролирующих и иных уполномоченных органов и организаций), устанавливающих новые (дополнительные) требования для проектирования и строительства Объекта строительства и/или Объекта долевого строительства, и потому требующих выполнения дополнительных работ, не предусмотренных проектной документацией, разработанной на момент заключения данного Договора, цена

Договора увеличивается на определенную согласно данному Договору сумму затрат Застройщика, необходимых для выполнения всех таких дополнительных работ, а также на сумму вознаграждения Застройщика за выполнение таких работ. Если дополнительные работы выполняются исключительно для Объекта долевого строительства, то Участник оплачивает все затраты Застройщика на выполнение таких работ в полном объеме. Если дополнительные работы выполняются для всего Объекта строительства, то Участник оплачивает затраты Застройщика на выполнение дополнительных работ пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех помещений, входящих в Объект строительства (за исключением помещений, входящих в состав общедомового имущества, в т.ч. мест общего пользования). Сверх суммы затрат, определенных в вышеуказанном порядке, Участник выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 15 % от их размера.

- 2.7. Изменение Цены договора в случае и порядке, предусмотренных п. 2.6. данного Договора, оформляется дополнительным Соглашением к данному Договору. Такое дополнительное соглашение должно быть подписано Сторонами не позднее 5-и (пяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком Участнику соответствующего требования. Дополнительное соглашение, заключенное согласно данному пункту, подлежит государственной регистрации.

### 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Оплата цены Договора осуществляется Участником путем внесения денежных средств (депонированной суммы) 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), вносимых по Договору, в целях их перечисления застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:
- 3.1.1. Эскроу-агент/акцептант: Акционерное общество «ГЕНБАНК» ИНН 7750005820  
 место нахождения: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13;  
 адрес электронной почты: [info@genbank.ru](mailto:info@genbank.ru)  
 номер телефона: +7 (3652) 550-255 в Крыму, 8 800 333 55 45 единый по РФ
- 3.1.2. Участники/Депонент: \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_
- 3.1.3. Застройщик/Бенефициар: ООО «СЗ «Форум Крым», р/с 40702810407230000305 Банк получателя: АО «ГЕНБАНК», г. Симферополь, БИК 043510123, к/с 30101810835100000123
- 3.1.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.
- 3.1.5. Срок условного депонирования денежных средств: **до 21.06.2027 г.**, но не превышающий более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта строительства.
- 3.2. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Банку - Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в АО «ГЕНБАНК» (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу [genbank.ru](http://genbank.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).  
 Настоящим застройщик соглашается на использование Участником(-ками) простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу (внесении изменений в него) на условиях системы электронного документооборота Банка.

- 3.3. Реквизиты счета Участника(-ов), 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.
- 3.4. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника(-ов) и застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.  
Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления на открытие счета эскроу, представленного участником(-ами), и предоставления участником(-ами) и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.
- 3.5. Настоящим Застройщик поручает Участнику(-ам) предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.
- 3.6. Настоящим Участник(-и) и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.  
Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления о внесении изменений в Договор эскроу, представленного участником(-ами), и на основании документов, предоставленных застройщиком/Бенефициаром в соответствии с Общими условиями.  
Настоящим застройщик поручает Участнику(-ам) предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.
- 3.7. Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора представить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу денежные средства (депонируемую сумму) в размере и в сроки, указанные в п. 2.1. и п. 3.11. настоящего Договора.
- 3.8. Цена договора уплачивается Участником долевого строительства как за счет собственных средств (и/или) за счет кредитных средств, предоставленных \_\_\_\_\_, путем безналичного перечисления денежных средств (депонируемой суммы) в счет оплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу открытый у Эскроу-агента, в соответствии со ст.15.4 Закона № 214-ФЗ в установленном законом порядке в полном объеме, в следующем порядке:  
- сумма \_\_\_\_\_ - оплачивается за счет собственных средств Участника (-ов) уплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;  
- сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** - за счет кредитных средств, предоставленных \_\_\_\_\_ по Кредитному договору № \_\_\_\_\_, заключенному \_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_ Участником (-ами) долевого строительства с банком-кредитором (далее – Кредитный договор).
- 3.9. 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 и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику путем подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- 3.10. 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. Права залогодержателя удостоверяются Закладной.
- 3.11. Предоставление кредита Участнику долевого строительства осуществляется в безналичной форме путем перечисления суммы кредита на открытый в банке счет Участника долевого строительства № 40817810\*\*\*\*\* в российских рублях (далее – Счет Участника) не позднее 3 (трех) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства в банк настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию в Регистрирующем органе о государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу банка., в т.ч. договора счета эскроу, заключенного с Эскроу-агентом для осуществления расчетов с Застройщиком по Договору приобретения, содержащего информацию о Счете Участника долевого строительства, указанном в настоящем пункте и в условиях Кредитного договора, и условие о перечислении (возврате) на Счет Участника долевого строительства денежных средств в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ № 214, с последующим перечислением на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на основании договора счета эскроу, заключенного для расчетов с Застройщиком за приобретаемый объект после предоставления зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) Договора участия в долевом строительстве с отметками о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и залога прав по Договору участия в долевом строительстве в пользу Банка.
- 3.11.1. В случае оплаты Участником долевого строительства всей цены Договора за счет собственных средств, пункты 3.9. – 3.11., 4.22, 4.23 данного Договора не применяются.
- 3.12. Участник обязуется уплатить цену Договора в полном объеме не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором (депонируемая сумма), на открытый в Банке счет ЭСКРОУ с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).
- 3.13. В случае, если в соответствии с п. 2.4. данного Договора цена Договора будет увеличена, Участник (-и) обязан доплатить Застройщику разницу в период времени с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника. Доплата согласно данному пункту должна быть осуществлена Участником на Залоговый счет № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, корр. счет № \_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. При этом в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.
- 3.14. В случае, если в соответствии с п. 2.4. данного Договора цена Договора будет уменьшена, Застройщик обязан возратить Участнику разницу в период времени с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника.
- 3.15. В случае увеличения цены Договора в соответствии с п.п. 2.6., 2.7. данного Договора до момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Стороны должны заключить и зарегистрировать дополнительное соглашение об изменении цены Договора и внести

соответствующие изменения в договор счета эскроу в порядке и сроки, установленные договором счета эскроу. Разницу в цене Договора Участник обязуется доплатить Застройщику в течение 10-и (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены Договора, а также внесения соответствующих изменений в договор счета эскроу (внесение изменений в договор счета эскроу требуется, если дополнительное соглашение об изменении цены Договора заключено до ввода Объекта строительства в эксплуатацию). Если соответствующая разница доплачивается до ввода Объекта строительства в эксплуатацию – она подлежит уплате Участником на счет эскроу; если после ввода Объекта строительства в эксплуатацию - на счет Застройщика, указанный в реквизитах данного Договора.

- 3.16. Все денежные средства, вносимые Участником на счет эскроу, депонируются (учитываются и блокируются) на нем Эскроу-агентом до наступления оснований их передачи (перевода) Застройщику.
- 3.17. Основанием передачи (перевода) Уполномоченным банком денежных средств со счета эскроу Застройщику является наличие одного (единственного) нижеуказанного условия: получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, выданного уполномоченным органом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
- 3.18. Любые расходы, связанные с оплатой цены Договора (включая вознаграждение банка) несет Участник долевого строительства.
- 3.19. 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 единовременно в размере всей суммы, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается), путем перечисления денежных средств на Залоговый счет Застройщика № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, корр. счет № \_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в \_\_\_\_\_ (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку.
- 3.20. В случае несоблюдения Участником срока уплаты Цены настоящего Договора (п. 3.8. Договора), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, окончательный расчет осуществляется Участником в порядке, аналогичном предусмотренному в п.3.19 настоящего Договора, т.е. путём перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в реквизитах данного Договора, либо путем уплаты денежных средств на Залоговый счет Застройщика, открытый Застройщиком у Эскроу-агента для размещения средств от продажи объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

#### **4. ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

- 4.1. Застройщик выполняет все функции, необходимые для строительства (сооружения) Объекта строительства и Объекта долевого строительства (в т.ч. проводит инженерные изыскания, обеспечивает разработку проектной документации, получение разрешительной документации, привлекает к строительству подрядные организации, поставщиков, иных исполнителей, контролирует надлежащее выполнение ими своих обязательств, проводит техническую инвентаризацию построенного объекта и обеспечивает ввод в эксплуатацию).

- 4.2. Застройщик вправе в установленном законом порядке вносить изменения в проектную документацию на строительство Объекта строительства и Объекта долевого строительства.
- 4.3. Застройщик обязан обеспечить строительство (сооружение) Объекта строительства и ввод его в эксплуатацию в срок до **21.12.2026 г.**  
Застройщик обязан передать Участнику в собственность Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев со дня ввода Объекта строительства в эксплуатацию, но в любом случае не позднее **21.06.2027 г.**
- 4.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по строительству (сооружению) Объекта строительства и вводу его в эксплуатацию.
- 4.5. Участник обязуется до момента передачи ему Объекта долевого строительства оплатить все платежи, предусмотренные данным Договором, в полном объеме. По соглашению Сторон обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства признается встречным по отношению к обязательству Участника по оплате цены Договора. В связи с этим, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента выплаты Участником цены Договора в полном объеме (включая платежи, предусмотренные п. 2.4 и 2.6. данного Договора).
- 4.6. В случае, если строительство (создание) Объекта строительства 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.
- 4.7. Застройщик вправе передать Участнику Объект долевого строительства в любое время с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию.
- 4.8. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик обязан направить ему письменное сообщение о завершении строительства (создания) Объекта строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика в течение 14-и (четырнадцати) календарных дней со дня получения им сообщения, предусмотренного данным пунктом.
- 4.9. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по подписываемому ими Акту приема-передачи, в котором обязательно должны быть указаны дата передачи и основные характеристики передаваемого Объекта долевого строительства. К Акту приема-передачи должна прилагаться инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.
- 4.10. Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства исключительно в случаях, прямо предусмотренных законом.
- 4.11. В случае не предусмотренного законом отказа или иного уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки, Застройщик вправе по истечении 2-х месяцев со дня окончания срока принятия Объекта долевого строительства Участником составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Застройщик вправе применить предусмотренные данным пунктом меры только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником сообщения, предусмотренного п. 4.8. Договора, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу.
- 4.12. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также все иные риски, связанные с утратой, повреждением или уничтожением Объекта долевого строительства (включая его

отдельные части, материалы, оборудование и т.п.) переходят от Застройщика к Участнику с момента передачи ему Объекта долевого строительства (в т.ч. с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, указанного в вышеуказанном пункте).

- 4.13. Участник обязуется в течение 14-и (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика своими силами и за свой счет установить межкомнатную дверь в кухню, а также газовую плиту для обеспечения возможности запуска сетей газоснабжения и ввода Объекта строительства в эксплуатацию.
- 4.14. До момента принятия Объекта долевого строительства Участник не имеет права без письменного согласования Застройщика находиться в нем, а так же выполнять любого рода ремонтные и отделочные работы (за исключением работ, указанных в предыдущем пункте Договора). Осуществление работ по перепланировке, переоборудованию и реконструкции Объекта долевого строительства не допускается до момента государственной регистрации права собственности Участника на данный объект. В случае осуществления перепланировки, переоборудования или реконструкции в нарушение данного пункта, Участник несет риск невозможности государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.15. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию, до принятия Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник и Застройщик (или определенная Застройщиком организация) обязаны заключить договор об управлении Объектом строительства, предусматривающий обязательства по содержанию, ремонту Объекта строительства, обеспечению поставки жилищно-коммунальных услуг и оплате стоимости указанных услуг и работ. Данный договор заключается на время до момента определения в установленном законом порядке управляющей компании и принятия ею на обслуживание Объекта строительства.
- 4.16. Принимая во внимание, что с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию необходимо осуществлять мероприятия по текущему содержанию общедомового имущества, а также то обстоятельство, что Объект долевого строительства закреплен согласно данному Договору за Участником и не может использоваться Застройщиком каким-либо образом в своих целях, Стороны договорились о нижеследующем. Застройщик принимает на себя обязательства по текущему содержанию общедомового имущества до избрания в установленном законом порядке организации, на которую будут возложены функции по текущему содержанию. В случае, если собственники квартир и иных помещений в Объекте строительства в установленном законом порядке и сроки не выберут соответствующую организацию, Застройщик вправе определить ее и передать функции по текущему содержанию самостоятельно. Состав мероприятий по текущему содержанию и условия их выполнения (в т.ч. перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, периодичность, требования к качеству их выполнения/оказания) должны определяться согласно законодательству, которое будет действовать на момент их выполнения. Участник данным Договором добровольно принимает на себя обязательства компенсировать Застройщику все расходы, которые Застройщик будет нести в связи с выполнением соответствующих мероприятий по текущему содержанию (в т.ч. на содержание и текущий ремонт общедомового имущества, на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Размер компенсации в любом случае не должен быть менее размера платы за текущее содержание, который будет установлен нормативно для соответствующих услуг уполномоченным государственным органом и будет действовать в период их оказания. Компенсация расходов должна осуществляться ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, на основании счета на оплату, который Застройщик предоставляет Участнику в порядке п. 10.2. Договора не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным. В случае нарушения вышеуказанного срока произведения оплаты Участник выплачивает



Застройщику штрафные санкции в размере, установленном законодательством для уплаты в случае нарушения сроков внесения платы за текущее содержание помещения в многоквартирном доме.

- 4.17. В случае потребления Участником коммунальных услуг (электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вывоз твердых коммунальных расходов и т.д.), Участник обязуется компенсировать Застройщику все затраты, которые Застройщик несет в связи с потреблением данных услуг Участником (в т.ч. расходы на оплату стоимости соответствующих услуг ресурсоснабжающих организаций). Компенсация таких расходов должна осуществляться в такие же сроки и с такой же ответственностью за нарушение сроков оплаты, которые установлены для платежей за текущее содержание согласно п. 4.16 данного Договора.
- 4.18. С момента принятия Объекта долевого строительства у Застройщика и до заключения Участником договоров, предусматривающих предоставление жилищно-коммунальных услуг для Объекта долевого строительства, Участник обязуется компенсировать Застройщику все расходы, которые Застройщик несет в связи с обеспечением Объекта долевого строительства жилищно-коммунальными услугами. Такая компенсация должна осуществляться ежемесячно, в течение 14-и календарных дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.
- 4.19. Номер (адрес) Объекта строительства и номер Объекта долевого строительства, указанные в данном Договоре и приложениях к нему, установлены на период строительства. При вводе в эксплуатацию и проведении технической инвентаризации Объекту строительства и Объекту долевого строительства могут быть присвоены иные номера.
- 4.20. Государственную регистрацию права собственности на переданный ему Объект долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник осуществляет своими силами и за свой счет. Застройщик обязан предоставить Участнику все документы, и обеспечить участие, которые согласно законодательству необходимы Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.21. Все затраты, связанные с государственной регистрацией данного Договора, дополнительных соглашений к нему, договоров об уступке права требования и/или переводе долга, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (включая затраты по получению технического паспорта, кадастрового паспорта и иных документов в отношении Объекта долевого строительства), оплачиваются Участником.
- 4.22. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) Объекта долевого строительства, возникающий на основании ст.77 Федерального закона от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где Залогодателем будет участник долевого строительства, Залогодержателем – Банк Кредитор.
- 4.23. Права Банка Кредитора, как Залогодержателя, удостоверяются Закладной, оформляемой Участником долевого строительства до подачи комплекта документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.24. Застройщик вправе без согласия Участника осуществлять образование (в т.ч. выделение) из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта строительства новых земельных участков, осуществлять строительство (сооружение) на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта строительства, помимо данного Объекта строительства (включая входящие в него элементы) иных объектов недвижимости, сооружений, объектов благоустройства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, которые при этом поступают в собственность Застройщика, за

исключением случаев, когда обязанность получения согласия Участника на совершение конкретных действий прямо предусмотрена законом.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 5.2. При принятии Объекта долевого строительства от Застройщика Участник обязан провести полный его осмотр на предмет соответствия условиям данного Договора (в т.ч. приложений к нему). После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства любые требования или претензии относительно недостатков Объекта долевого строительства, которые могли быть выявлены при его принятии у Застройщика, рассмотрению и удовлетворению не подлежат.
- 5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или отступлениями от обязательных требований, указанных в п. 5.1. Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для нормального использования, Участник, с учетом п. 5.2. Договора, имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (т.е. наличия недостатков, которые не могут быть устранены Застройщиком в разумный срок), или не устранения выявленных недостатков Застройщиком в разумный срок, Участник, с учетом п. 5.2. Договора, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора, и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, установленном законом.
- 5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется со дня передачи Застройщиком в Объекте строительства любого объекта долевого строительства любому участнику долевого строительства.
- 5.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три года), и исчисляется со дня передачи Застройщиком в Объекте строительства любого объекта долевого строительства любому участнику долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 6.1. За нарушение обязательств, возникших на основании данного Договора, Стороны несут ответственность согласно данному Договору, и действующему законодательству Российской Федерации.
- 6.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.
- 6.3. В случае нарушения сроков внесения предусмотренных Договором платежей Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.

УЧАСТНИК \_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_

- 6.4. Застройщик не отвечает за нарушение сроков выполнения своих обязательств, если в процессе строительства (сооружения) Объекта строительства возникнут следующие не зависящие от него обстоятельства:
- 6.4.1. неправомерные нарушения органами государственной власти и местного самоуправления, иными уполномоченными органами и организациями сроков выдачи (согласования) разрешительных и иных документов, необходимых для сооружения (строительства) Объекта строительства (в т.ч. для ввода в эксплуатацию);
  - 6.4.2. необоснованные задержки сетевыми организациями и/или собственниками инженерных и транспортных сетей (включая сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения) сроков подключения Объекта строительства к соответствующим инженерным и транспортным сетям;
  - 6.4.3. вступление в силу после заключения данного Договора новых нормативно-правовых или индивидуальных распорядительных актов, требующих выполнения дополнительных мероприятий для строительства (в т.ч. ввода в эксплуатацию) Объекта строительства;
  - 6.4.4. возникновение обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.5. В случае нарушения Участником обязательств по компенсации Застройщику затрат, предусмотренных п.п. 4.16 и/или 4.17 данного Договора, Застройщик имеет право отключить Объект долевого строительства от инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, и т.д.) до момента полного погашения Участником имеющейся задолженности.
- 6.6. Стороны не отвечают за нарушение своих обязательств, если такое нарушение обусловлено действием обстоятельств непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся ситуации чрезвычайного характера, которые нельзя было предусмотреть и предотвратить путем принятия обычных для сложившейся ситуации мер, в т.ч.: стихийные явления природного характера, общественные беспорядки, забастовки, военные действия, пандемии, пожары, наводнения, оползни, аварии, запреты и ограничения, содержащиеся во вновь принятых нормах законодательства РФ, распорядительных актах органов государственной власти и местного самоуправления.
- 6.7. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением и прекращением данного Договора (в т.ч. досрочным отказом от договора, его досрочным расторжением), Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ в течение 30-и (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия Сторонами в претензионном порядке, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта строительства.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:
- 7.1.1. нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику более чем на 2 (два) месяца;
  - 7.1.2. наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

- 7.1.3. признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 7.1.4. вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика;
- 7.1.5. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 7.2. Участник вправе потребовать расторжения данного Договора в судебном порядке в следующих случаях:
  - 7.2.1. прекращения или приостановления строительства Объекта строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;
  - 7.2.2. существенного изменения проектной документации Объекта строительства, в т.ч. отличия фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной после ввода Объекта строительства в эксплуатацию, от проектной более чем на 5 %;
  - 7.2.3. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:
  - 7.3.1. систематического нарушения Участником срока внесения любого из платежей, предусмотренных Договором (то есть нарушения срока внесения любого платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, или просрочки внесения любого платежа (в т.ч. его части) в течение более чем двух месяцев);
  - 7.3.2. в случае нарушения Участником срока обращения в Уполномоченный банк с необходимыми документами и заявлениями для открытия счета эскроу;
  - 7.3.3. в случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, а также в случае расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
  - 7.3.4. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 7.4. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора согласно п. 7.3.1., Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения ним задолженности и предупреждения о последствиях неисполнения такого требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручено Участнику лично под расписку. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником вышеуказанного требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника в его получении, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора.
- 7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 7.6. В случае расторжения Договора независимо от оснований, Участник лишается любых прав на Объект долевого строительства, а в случае, если Объект долевого строительства уже передан Участнику, то он подлежит незамедлительному возврату Застройщику.
- 7.7. В случае расторжения Договора, возврат внесенных денежных средств Участнику производится в порядке, предусмотренным действующим законодательством, с учетом условий данного Договора, а также договора счета эскроу.

- 7.8. В период действия Кредитного договора расторжение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 7.9. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет № 40817810\*\*\*\*\* Участника долевого строительства, открытый в АО «ГЕНБАНК». При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу данный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

- 8.1. Уступка Участником прав требования по данному Договору участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, предусмотренном данным Договором.
- 8.2. Уступка прав требования (в т.ч. на получение неденежного исполнения – передачи Объекта долевого строительства) осуществляется только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства исключительно с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 8.3. Уступка прав требования допускается с момента государственной регистрации данного Договора участия в долевом строительстве и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 8.4. В период действия Кредитного договора уступка участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору возможна при условии получения письменного согласия Банка-Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного участником долевого строительства в адрес Банка Кредитора. В этом случае Банк Кредитор сохраняет за собой право потребовать от участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.
- 8.5. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему договору допускается с момента регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта.
- 8.6. В случае уступки прав требования Участником, являющегося владельцем счета эскроу, все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенного между Сторонами и Уполномоченным банком, переходят к новому Участнику в полном объеме, если иной порядок не согласован Сторонами и Уполномоченным банком.

## 9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., данный Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и государственной регистрации Договора.
- 9.2. Для государственной регистрации данного Договора Стороны обязуются совместно в течение 10-и рабочих дней со дня его подписания обеспечить подачу Договора, а также всех требуемых согласно законодательству документов в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

УЧАСТНИК \_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_

- 9.3. В случае подачи Договора для регистрации в электронном виде Стороны обязуются обеспечить наличие электронной цифровой подписи каждой из Сторон Договора. Оплата услуги подачи Договора для регистрации в электронном виде возлагается на Участника.
- 9.4. После проведения государственной регистрации Договора его экземпляры с отметкой о государственной регистрации выдаются Застройщику и Участнику долевого строительства, поэтому Участник не вправе ссылаться на отсутствие у него информации о факте регистрации Договора.
- 9.5. Досрочное расторжение данного Договора осуществляется по основаниям, установленным данным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**

- 10.1. В случае, если на момент заключения данного Договора Участник состоит в зарегистрированном браке, то он до момента подписания данного Договора обязан предоставить Застройщику нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение и регистрацию данного Договора. В случае, если Участник в зарегистрированном браке не состоит, то Застройщик вправе потребовать от Участника нотариально удостоверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.
- 10.2. Участник гарантирует правильность всех указанных в отношении него в данном Договоре сведений (включая персональные данные Участника (в т.ч. фамилия, имя, отчество, паспортные данные), адрес регистрации и проживания, средства связи и т.п.), и обязуется незамедлительно в письменном виде уведомлять Застройщика в случае их изменения. Если иное прямо не предусмотрено законом и данным Договором, все юридически значимые сообщения (в т.ч. уведомления, требования, претензии и т.п.), направляемые Застройщиком Участнику, влекут соответствующие гражданско-правовые последствия с момента доставки данных сообщений по любому из адресов любого средства связи Участника (в т.ч. почтовому адресу, адресу электронной почты, номеру телефонной связи), указанному в разделе Договора «Реквизиты Сторон». Все риски, связанные с не доведением до Застройщика информации об изменении сведений об Участнике, возлагаются на Участника в полном объеме.
- 10.3. Подписанием данного Договора Участник подтверждает, что он ознакомился с документацией, на основании которого осуществляется строительство, включая договор аренды земельного участка, проектную документацию, заключение экспертизы проектной документации, разрешение на строительство.
- 10.4. Подписанием данного Договора Участник предоставляет согласие на обработку (в т.ч. сбор, накопление, систематизацию, уточнение, хранение, использование, передачу (в т.ч. распространение, предоставление, доступ), удаление) всех его личных персональных данных (включая фамилию, имя, отчество, пол, дату и место рождения, гражданство, адрес регистрации и место проживания, паспортные данные и т.п.), которые станут известными в процессе взаимоотношений с Застройщиком (включая данные, содержащиеся в переписке, договорах, иных документах) с целью реализации договорных отношений, оформления электронной цифровой подписи, ведения финансового, налогового, статистического и иного учета, иных не запрещенных законом целей.
- 10.5. Данный Договор составлен на русском языке, на бумажном носителе, в двух идентичных экземплярах, подписанных собственноручно Сторонами или их надлежащим образом уполномоченными представителями, по одному экземпляру Договора для каждой из Сторон. Данный Договор может быть также оформлен путем составления электронного документа с подписанием его усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.
- 10.6. Изменения и дополнения к данному Договору вступают в силу, только если они изложены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

УЧАСТНИК \_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_

10.7. Все приложения к данному Соглашению являются его неотъемлемой частью.

**Приложения к Договору:**

Приложение № 1 «План объекта долевого строительства»;

Приложение № 2 «Паспорт объекта долевого строительства».

**11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**УЧАСТНИК:**

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

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО Специализированный застройщик  
«Форум Крым»**

Адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН 1149204022142

ИНН 9201007299 КПП 920101001

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

УЧАСТНИК \_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_