Ф-1/1/21 (ЭС)



ГОРОД МИРА

Жилой микрорайон в г. Симферополе

**Договор участия в долевом строительстве № ГМ/5/ПК-1/20-00**

**с использованием счетов ЭСКРОУ**

|  |  |
| --- | --- |
| гор. Симферополь, Республика Крым | **00.00.2024 года** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РИЧ-ПЛЮС»,** расположенное по адресу: 295000, Республика Крым, гор. Симферополь, ул. Суворовский Спуск, дом 5, в лице **директора Худорожева Арсения Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Застройщик***», и гражданин (-ка) Российской Федерации:

|  |  |
| --- | --- |
| *Ф.И.О.* |  |
| *Дата рождения:* |  |
| *Паспорт:* |  |
| *Выдан:* |  |
| *Дата выдачи:* |  |
| *Код подразделения:* |  |
| *Адрес регистрации:* |  |

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

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. **В настоящем Договоре используются следующие основные понятия**:
     1. ***Застройщик*** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды *Земельный участок* и привлекающее денежные средства *Участников долевого строительства* для строительства (создания) на этом земельном участке *Многоквартирного жилого дома в Объекте Жилого комплекса* на основании полученного *Разрешения на строительство*.
     2. ***Участник долевого строительства/Участник*** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) *Многоквартирного жилого дома* с целью возникновения у него права собственности на *Объект долевого строительства*.
     3. ***Земельный участок*** - земельный участок, используемый *Застройщиком* для строительства *Жилого комплекса*, расположенный по адресу: **Республика Крым, город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, Кадастровый номер участка 90:22:010306:148, площадью 15 029 кв. м.,** категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6.), магазины (код 4.4.), бытовое обслуживание (код 3.3.). *Земельный участок* принадлежит *Застройщику* на праве аренды.
     4. ***Жилой комплекс*** – строящийся на *Земельном участке* комплекс зданий – многоквартирных жилых домов с объектами торгово-бытового назначения в разных очередях строительства. Рекламное и маркетинговое наименование комплекса: **Жилой микрорайон «Город Мира».**
     5. **Объект** - объект, строящийся на основании *Разрешения на строительство* как **3 очередь строительства 5 га, Пусковой ком­плекс № 1 (ПК – 1) на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010306:148**, в *жилом комплексе*, который включает в себя строительство: **двух сблокированных 9-ти** этажных + цокольный этаж *многоквартирных жилых домов* **№ 20, № 21** и **одного** **сблокированного** **10-ти** этажного, в том числе цокольный этаж, *многоквартирного жилого дома* **№ 22** с объектами торгово-бытового назначения, в одном из которых расположен *Объект долевого строительства.* Описание и характеристики **3 очереди строительства 5 га, Пускового ком­плекса № 1 (ПК – 1) на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010306:148** приведены в *Проектной декларации*.
     6. ***Многоквартирный жилой дом/Дом*** – **9-ти** этажный + цокольный этаж, (этажность – 9, количество этажей – 10), односекционный дом **№ 20 (21) (10-ти** этажный, в том числе цокольный этаж, (этажность – 10, количество этажей – 10), односекционный дом **№ 22)** с объектами торгово-бытового назначения, в котором расположен *Объект долевого строительства***. Общая площадь Многоквартирного жилого дома составляет 2 749,65 кв. м. – дом 20; 3 774,35 кв. м. – дом 21; 3 921,00 кв. м. – дом 22.**
     7. ***Объект долевого строительства (****далее по тексту может также называться* ***«Квартира»)*** – **жилое помещение,** подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного Многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника.
     8. ***Общая приведенная площадь Квартиры*** – площадь *Объекта долевого строительства*, определенная согласно проектной документации по внутреннему периметру стен ОДС и включающая в себя сумму площади всех помещений *Квартиры*, в том числе вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в ОДС, включая площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов.
     9. ***Общая площадь Квартиры*** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч.5 ст.15 ЖК РФ).
     10. ***Общая*** ***Приведенная* и *Общая площади ОДС (Квартиры)*** до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации, и являются **предварительными**. Уточнение площадей производится *Сторонами* после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации. *Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется с учетом требований «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016г. № 883/пр) с применением понижающих коэффициентов, установленных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».*
     11. ***Фактическая общая площадь Квартиры*** – состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации в соответствии с техническим паспортом или техническим планом на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.
     12. ***Фактическая общая приведенная площадь Квартиры -*** площадь *Объекта долевого строительства*, определенная согласно проектной документации по внутреннему периметру стен ОДС и включающая в себя сумму площади всех помещений *Квартиры*, в том числе вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в ОДС, включая площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации в соответствии с техническим паспортом или техническим планом на Многоквартирный жилой дом и Квартиру.
     13. **Счет Эскроу** - банковский счет, открываемый Банком на имя Депонента (Участник долевого строительства) в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Бенефициару (Застройщику) при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре Эскроу (Основание передачи прав).
     14. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Банку должны быть предоставлены документы для перечисления денежных средств Бенефициару в соответствии с условиями Договора Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.
     15. **Договор банковского счета эскроу (далее - Договор Эскроу)** - трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДУДС, положениями Общих условий и в порядке, установленном Общими условиями.
     16. **Общие условия** –Общие условия открытия и совершения операций по Счетам Эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» (далее также – «Банк»), размещенные на официальном сайте Банка в сети интернет по адресу www.rncb.ru, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями.
     17. **Депонируемая сумма** – денежные средства, которые должны быть внесены Депонентом на Счет Эскроу единовременно в момент заключения Договора Эскроу и открытия Счета Эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета Эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора.
     18. Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН) будет указана только Фактическая площадь жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.
     19. Эскроу-агент (Акцептант) - РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - РНКБ Банк (ПАО)), место нахождения: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500.
     20. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу www.rncb.ru, и настоящего Договора путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу). Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.
     21. Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу – агентом Заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.
     22. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.
     23. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в пункте 3.1. настоящего Договора, и в срок, указанный в п. 3.7.8 настоящего Договора.
     24. Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

## Правовое обеспечение Договора:

* + 1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:
* Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «***Федеральный закон № 214-ФЗ***»;
* Гражданский кодекс Российской Федерации;
* Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», далее «***Федеральный закон № 218-ФЗ***».
  + 1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и документами:

- ***Договора аренды земельного участка*** № 32 от 14.08.2015 г. (рег. № 90-90/016-90/016/982/2015-2562/2 от 09.09.2015г.), Дополнительного соглашения от 29.07.2020 г. (рег. 90:22:010306:148-90/090/2020-1799 от 11.08.2020 г.), и Дополнительного соглашения от 13.08.2021 г. (рег. 90:22:010306:148-91/013/2021-2317 от 26.08.2021 г.), и Дополнительного соглашения № 37/0к32-2015 от 25.05.2022 г., и Дополнительного соглашения № 95к32-2015 от 05.12.2022 г. о продлении Договора аренды земельного участка от 14.08.2015 г. № 32, заключенные с Администрацией города Симферополя Республики Крым.

***- Разрешение на строительство*** – Разрешение на строительство, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от **00.00.20\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**

***-Проектная декларация*** - а также все актуальные дополнения и изменения к ней во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)).

## ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом в Объекте, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения в установленном законом Российской Федерации порядке на ввод в эксплуатацию Объекта, передать по Акту приема-передачи (далее «***Акт приема-передачи***») Участнику Объект долевого строительства (квартиру) с целью оформления Участником права собственности на Квартиру, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
     1. Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.
  2. Объект долевого строительства (квартира) имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Строительный адрес Объекта:*** | **Республика Крым, город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская** |
| ***Пусковой комплекс номер:*** | **ПК-1, 3 очередь строительства 5 га** |
| ***Строительный номер Дома:*** |  |
| ***Условный номер Квартиры:*** |  |
| ***Этаж:*** |  |
| ***Количество комнат (Квартиры):*** |  |
| ***Приведенная проектная площадь Квартиры с учетом площади балконов, лоджий и др. летних помещений с понижающим коэффициентом в кв. м.\*:*** |  |
| *в т.ч. Площадь прихожей:* |  |
| *в т.ч. Площадь санузла:* |  |
| *в т.ч. Площадь комнаты:* |  |
| *в т.ч. Площадь кухни-гостинной:* |  |
| *в т.ч. площадь балкона (лоджии)*  *с учётом понижающего коэффициента:* |  |
| ***Общая площадь Квартиры без учета площади балконов, лоджий и др. летних помещений (ч.5 ст.15 ЖК РФ) в кв. м.:*** |  |

*\* площадь балконов, лоджий, террас, веранд и холодных кладовок определяется со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.*

* 1. Общая приведенная площадь ОДС и общая площадь ОДС, указанного в п. 2.2., являются ориентировочными и подлежат уточнению уполномоченным органом технической инвентаризации или кадастровым инженером после завершения строительства МКЖД, ОДС. Фактическая общая приведенная площадь ОДС и фактическая общая площадь ОДС будет определена после проведения его технического учета и технической инвентаризации уполномоченным органом технической инвентаризации или кадастровым инженером и отражается в техническом паспорте или техническом плане на ОДС, МКЖД.
  2. Стороны допускают, что площади отдельных комнат, кухни и других помещений могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения признаются сторонами допустимыми и не являются нарушением требований о качестве ОДС и существенным изменением размеров ОДС. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Приведенная площадь и Общая площадь Квартиры могут отличаться от фактических площадей.
  3. Общая и Приведенная площади Квартиры указаны в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта. Окончательная Общая и приведенная площади ОДС, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секции, номер ОДС (квартиры) уточняются по данным технической инвентаризации и указываются Сторонами в Акте приема-передачи Квартиры.
  4. Отделка Квартиры, если Стороны не договорятся об ином, выполняется в соответствии с Паспортом отделки (Приложение №1 к Договору). Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Многоквартирного жилого дома определяется в Приложении №2 к Договору. План-схема Квартиры – Приложение №3 к Договору.
  5. *В случае наличия на план-схеме (Приложение № 3 к Договору) объекта долевого строительства обозначений ванн, унитазов, санузлов, умывальников, раковин, кухонных газовых плит , данные обозначения носят условный характер и не создают для Застройщика обязательств по их установке/поставке. Параметры (размер и форма) помещений, входящих в состав ОДС, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в план-схеме (Приложение № 3 к Договору).*
  6. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в **разделе 3** Договора.
  7. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства является изменение фактического значения Общей площади Квартиры по отношению к проектному значению в любую сторону более чем на 5% (пять процентов) от Общей площади Квартиры, указанной в **п.2.2** Договора.
  8. Передача Квартиры Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее **30 сентября 2026 г.** включительно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Указанный срок является единым для всех участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Объекта, указанного в п. 1.1.5. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. В этом случае, Застройщик направляет Участнику Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Помещения по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «***Уведомление***»).

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
   1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства по Договору, является договорной и составляет сумму в размере **000 000, 00 руб. (миллион тысяч рублей 00 копеек).**
   2. На основании п.3 ст.169 НК РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.
   3. Цена Договора складывается из денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и определяется как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства и установленной настоящим Договором стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства
   4. Цена Договора соответствует долевому участию в строительстве **00, 00** кв. метров общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **00,00** рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
   5. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора, осуществляется Участником за счет собственных средств, исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме.

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

* 1. Неизрасходованные денежные средства Участника долевого строительства, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.
  2. Участник долевого строительства обязуется до ввода в эксплуатацию внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу-, открываемый в РНКБ Банк (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ст. 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 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 с Эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

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

3.7.2. Участник/Депонент: **ФИО.**

* + 1. Застройщик/Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РИЧ-ПЛЮС»** (*реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы:* Залоговый счет **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***,* ИНН: 9201004259, КПП: 910201001, ОГРН: 1149204012638, РНКБ БАНК (ПАО) Г.СИМФЕРОПОЛЬ, БИК БАНКА: 043510607.
    2. Депонируемая сумма:**000, 00 руб. (миллиона тысяч рублей 00 копеек).**
    3. Срок условного депонирования денежных средств: **не более шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Объекта.**
    4. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком  Эскроу-агенту 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 Залоговый счет **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор.счет 30101810335100000607, БИК 043510607, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.
    5. Участник обязан внести цену Договора в полном объеме на счет эскроу в срок, указанный в п. 3.7.8 настоящего Договора, но в любом случае не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
    6. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном Приложением № 4 настоящего Договора.
    7. В случае приобретения Объекта долевого строительства частично за счет федеральных, региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей имеющих детей, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней обратиться за перечислением денежных средств, в уполномоченное учреждение.
    8. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.
    9. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

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

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

* + 1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы в полном объеме на Счет Эскроу.
    2. Пополнение Счета Эскроу третьим лицом не допускается.
  1. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сто­рон, а также Стороны договорились о возможности изменения Цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами **3.12., 3.13., 3.15.** настоящего Договора.
  2. Цена Договора подлежит изменению, если по окончании строительства, в результате проведения обмеров на основании данных организации, осуществившей техническую инвентаризацию и технический учет Квартиры, если Фактическое значение Общей приведенной площади Квартиры превысит или окажется меньше проектного значения этой площади, указанной в **п.2.2.** Договора более чем на **1,0** (***Один***) **квадратный метр.**
  3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. **3.9**. настоящего Договора, цена Договора увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в **п.3.4**. Договора цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры на разницу между фактическим и проектным значением общей приведенной площади Квартиры.
  4. После проведения техни­ческой инвентаризации Объекта долевого строительства Застройщик, при наличии обстоятельств, указанных в **3.12., 3.13.** Договора, направляет Участнику уведомление о прове­дении окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением или, соответственно уменьшением Фактической общей приведенной площади Квартиры относительно ее проектного значения.
  5. В случае превышения фактического значения общей приведенной площади Квартиры, по отношению к проектному значению, Участник доплачивает возникшую разницу в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. В назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. При этом, доплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на Залоговый счет Застройщика **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый Застройщиком у Эскроу-агента для размещения средств от продажи объектов строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ.
  6. В случае уменьшения фактического значения общей приведенной площади Квартиры, по отноше­нию к проектному значению, возврат соответствующей суммы 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 полностью указаны реквизиты банковского счета и к за­явлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.
  7. Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами **3.12., 3.13.** настоящего Договора. Такие изменения не являются существенным изменением условий договора участия в долевом строительстве.
  8. Стороны пришли к соглашению о том, что в связи с существенными изменениями обстоятельств из которых стороны исходили при заключении договора, цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон до получения Заключения о соответствии построенного Многоквартирного жилого дома проектной документации (ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) в случаях:
     1. Увеличения стоимости строительных материалов, применяемых в строительстве Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства более чем на 15 %.
     2. Увеличении стоимости энергоносителей более чем на 25 %
     3. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию, для приведения ее в соответствие с действующим законодательством, если это привело к увеличению стоимости строительства.
     4. Внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон, если это привело к изменению цены Объекта долевого строительства.
  9. 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.
  10. В случае несоблюдения Участником срока уплаты Цены настоящего Договора (п. 3.7.8 Договора), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, окончательный расчет осуществляется Участником путем уплаты денежных средств на Залоговый счет № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, 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.
  11. 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 № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый Застройщиком в РНКБ Банк (ПАО) (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог РНКБ Банк (ПАО).

1. **ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Обязательства Застройщика передать Квартиру Участнику возникает не ранее оплаты в полном объеме Участником Цены Договора.
   2. По окончании строительства, Многоквартирному жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с поряд­ком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая общая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Многоквартирного жилого дома указывается в акте приема-передачи. Номер Квартиры и Общая пло­щадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-пере­дачи.
   3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи по Акту приема-передачи Участ­нику несет Застройщик.
   4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, то датой получения такого уведомления являются:

Применительно к передаче Квартиры наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику лично, либо его представителю под расписку;

- день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почто­вым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

* 1. Участник обязуется после окончания строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуата­цию Объекта принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.
  2. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).
  3. В случае выявления при осмотре Квартиры несоответствия ее характеристик как Объекта долевого строительства усло­виям Договора, Стороны, одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства со­ставляют Акт несоответствия, включающий перечень дефектов и/или недостатков Объекта долевого строительства, с указанием срока их устранения Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недостатков не должен превышать 20 (двадцати) календарных дней с момента составления Акта несоответствия.
  4. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства, Участник обязан подписать Акт приёма-передачи Квартиры.
  5. В соответствии с п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ при укло­нении Участника от принятия Квартиры в предусмотрен­ный Договором/Уведомлением срок или при необос­нованном отказе Участника от принятия Квартиры За­стройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Догово­ром/Уведомлением для передачи Квартиры Участнику, вправе соста­вить од­носторонний акт или иной документ о передаче Квар­тиры Участнику. При этом риск случайной гибели Квар­тиры признается перешедшим к Участнику со дня со­ставления предусмотренных настоящим пунктом доку­ментов - одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником срока при­нятия Квартиры влечет обя­занность Участника возме­стить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, преду­смотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником.
  6. Застройщик вправе не осу­ществлять передачу Квартиры Участнику до момента вы­полнения Участником долевого строительства своих обязательств по полной оплате стоимости Квартиры.
  7. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустрой­ство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до регистрации права собственности на Квартиру за собой. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе переустройство лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остекле­ний и т.д.).
  8. С момента принятия Объекта долевого строительства по Акту к Участнику переходит риск случай­ной гибели или случайного повреждения Квартиры и он обязан самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Многоквартирного жилого дома (включая содержание придомовой территории), оплачивать иные услуги по содержанию Квартиры и общего имущества в Многоквартирном жилом доме, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодатель­ством.

В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику до момента оформления права собственности Участника на Квартиру оплату услуг, преду­смотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуата­ционная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы производившему такую оплату лицу, на основании выставленных ему последним счетов, в течение 7 (семи) дней с момента предоставления счетов Участнику.

* 1. Участник обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техниче­ское обслуживание Квартиры и управление общим имуществом Многоквартирного жилого дома с организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления (либо отобранной по ре­зультатам открытого конкурса органом местного самоуправления).

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. **Права и обязанности Участника долевого строительства**:
      1. Обязуется произвести оплату в объеме в сроки и в порядке, предусмотренном в **разделе 3,** и иных разделах настоящего Договора.
      2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного про­екта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.
      3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, обязуется обеспечить явку своего представителя и предоставить полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе, но не ограничиваясь указанным, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с п. 2 ст. 333.18, п.п. 30 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ и предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины за регистрацию в Органе регистрации прав. В случае необходимости предоставить нотариальное согласие супруга на заключение настоящего договора. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на квартиру, предоставив при этом документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности на квартиру.
      4. Участник обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность квартиры (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами кадастрового инженера, органов БТИ, оформлению технического паспорта на квартиру, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.
      5. Участник обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями За­стройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в том числе направленных последним на адрес электронной почты, указанный Участником в настоящем договоре.
      6. Участник обязуется уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законода­тельством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
      7. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае отсутствия такого уведомления считается, что адрес и банковские реквизиты Участника, указанные в Договоре, являются действительными.
      8. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством, а также документов, оформление которых не относится к компетенции Застройщика.
      9. Участник (или его уполномоченный представитель) обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры с Застройщиком в момент его принятия и обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с Заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после подписания передаточного акта и ввода Объекта в эксплуатацию.
   2. **Права и обязанности Застройщика**:
      1. Застройщик обязуется самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию (Декларации о готовности строительного объекта к эксплуатации) передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.
      2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требова­ниями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, сдать в эксплуатацию Объект. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома (Декларации о готовности). В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в Проектной декларации, За­стройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения уведомляет письменно Участника об изменении срока и направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора.
      3. Застройщик обязуется предоставлять Участнику по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Многоквартирного жилого дома и о ходе исполнения обязательств перед Участ­ником долевого строительства.
      4. Застройщик обязуется предоставить Участнику для ознакомления, запрашиваемые им документы, в том числе разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта и необходимые копии документов для гос­ударственной регистрации прав на недвижимое имущество.
      5. Застройщик обязуется выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.
      6. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований действующего законодательства.
2. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (декларация о готовности объекта к эксплуатации) является подтверждением соответ­ствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, тре­бованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Дого­вору.
   2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от усло­вий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застрой­щика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
   3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта до­левого строительства. При этом:

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

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

* 1. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим каче­ством Квартиры, при условии, если оно выявлено в течение гаран­тийного срока.
  2. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) ее ка­честв.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор заключается в форме электронного документа, подлежит [государственной](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301546/dac27a09269eef4667312b67231518014c5a6544/#dst100689) регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
   2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
2. **ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ**
   1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законо­дательством Российской Федерации.
   2. Все изменения (дополнения) к настоящему договору заключаются в письменной форме, подлежат государствен­ной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
   3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;

- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда;

* 1. Участник вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, уста­новленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:
     1. в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
     2. в случае неисполнения Застройщиком предусмотренных **п.6.2** Договора обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
     3. в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
     4. в случае наличия требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка 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;
     5. в случае признания Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301026/#dst0) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
     6. при наличии вступившего в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.
     7. в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
     8. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренном [пунктами **8.4.4.-8.4.6.**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314373/57da6efc7ca337d428cf526d01e70925ce5bdcb0/#dst100620) настоящего Договора основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в [статье 23.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314373/6b0879e77693fa0584953ac2986889c0830d2c1f/#dst100556) Федерального закона № 214, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.
  2. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:
     1. прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику;
     2. существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры (с учетом положений **п.12.5** Договора);
     3. в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
  3. В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника в судебном порядке, Участник вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент заключения Договора.
  4. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- *при единовременной оплате* – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем на 2 (два) месяца;

- *при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (частями)* – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесе­ния платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения пла­тежа в течение более чем 2 (два) месяца.

* 1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 8**.7.** настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.
  2. В случаях, предусмотренных в **п.8.4, 8.5.** Договора, возврат денежных средств Участнику в связи с прекраще­нием действия Договора, осу­ществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Федераль­ным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
  3. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести рас­четы в связи с исполнением и расторжением Договора.
  4. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежаще исполняет условия договора.
  5. Расторжение договора по инициативе Участника возможно до оформления Акта приема-передачи Квартиры только с согласия Застройщика. В случае принятия Застройщиком пред­ложения Участника, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником не­устойки (штрафа) в размере 10% (десять процентов) от цены Договора, указанной в **п.3.1.** Договора. Рас­торжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации. При этом возврат денежных средств Участника, привлеченных в строитель­ство Объекта, производится в срок и в размере, указанные в соглашении, уменьшенном на сумму установ­ленного в настоящем пункте штрафа.
  6. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный ре­естр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено од­ной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прила­гается копия уведомления другой стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с описью вложения, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном по­рядке судом, вынесшим решение.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обяза­тельств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
   2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнив­шая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой сто­роне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возме­стить в полном объеме причиненные убытки. Стороны пришли к соглашению и исходят из условий, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего Договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома в Объекте с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, несвязанных с предпринимательской деятельностью.
   3. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа, он уплачивает Застройщику штраф в размере 5 (пять) % от суммы Договора.
   4. В случае просрочки Участником долевого строительства срока  внесения платежа более чем на 1(один) месяц, Участник сверх уплаты штрафа, указанного в п.9.3. Договора, уплачивает Застройщику  неустойку (пеню) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=231BF4F74745B777E0543446BCF46C5D80E2E84F54CD7837BBEE5A74s7P1I) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки по день фактической оплаты задолженности включительно.
      1. Оплата Участником штрафных санкций, предусмотренных пунктами 9.3.,9.4. настоящего Договора производятся Участником на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора не позднее 5 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика об уплате штрафных санкций.
      2. Оплата Участником штрафных санкций, предусмотренных пунктами 9.3.,9.4. настоящего Договора не является изменением цены договора и подлежит оплате сверх цены договора с формулировкой: «оплата неустойки (пени, штрафа) за просрочку платежа по Договору участия в долевом строительстве **№ ГМ/5/ПК-1/****20-00 от 00.00.2024 г.»**.
   5. При невыполнении Участником обязательств по оплате стоимости ОДС, а также установленных пунктами **4.11, 9.3, 9.4.** Договора, обязатель­ства Застройщика по передаче Квартиры не считаются просроченными. При указанных обстоятельствах Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участ­нику Квартиры.
   6. В случае нарушения обязанности по **п.4.11** Договора, Застройщик вправе взыскать с участника средства, не­обходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.
   7. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

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

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

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

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Дого­вору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не под­дающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно пре­пятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, вклю­чая, но не ограничиваясь перечисленным: война, военные действия любого характера, блокады, заба­стовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, неблагоприятные погодные условия, препятствующие производству строительных работ и работ по благоустройству территории, а также принятие актов компе­тентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению строительных работ, подключения их к коммуникациям и т.п., выполне­нию Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору переносится на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоя­тельствами.
   2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вслед­ствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить другую Сто­рону в разумный срок. Застройщик обязан известить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств, путем размещения указанной информации на официальном сайте Застройщика и/или в средствах массовой информации Республики Крым, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрица­тельных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.
   3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.
   4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (шести) месяцев, Сто­роны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.
2. **СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных До­говором и/или действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачис­лить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотари­усу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за выче­том соответствующих расходов**.**
   3. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства (Квартиры), право залога, возникшее на основании Кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства, объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.
   4. С даты государственной регистрации права собственности Застройщика на жилые и (или) нежилые помещения и (или) машино-места, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось за счет средств кредита, такие помещения считаются находящимися в залоге у залогодержателя.
   5. Настоящим Участник выражает свое согласие на залог права аренды земельного участка, указанного в **п. 1.1.3.** настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по Кредитным договорам (договорам займа) заключаемым Застройщиком с банками на строительство Объекта и иных объектов недвижимости на земельном участке, указанном в **п.1.1.3.** настоящего Договора.
   6. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, указанным в п.1.1.3. Договора без согласия Участника, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения и иным образом распоряжаться земельным участком, в том числе осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого жилым домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания.
   7. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в границы земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, его дополнения и изменения.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему – несет Участник.
      1. Стороны договорились, что Документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора будут предоставлены на регистрацию в Государственный комитет регистрации и кадастру Республики Крым (далее орган регистрации прав) в форме электронных документов, которые должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора.

Сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора.

Заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав посредством отправления в электронной форме, в том числе в форме электронных образов таких документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора.

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии) или одно­временно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=EDA3D9569E525340EB9CF7199BC5F9F31BCE82BBB15D9BA13B2BA26C96DCD3BC70D063221D74DB2FA7AB09EF439EBFC100DF91613CEA2D4DKE04J) Российской Федерации.
     1. *Уступка Участником долевого строительства своего права требования Объекта долевого* строительства по настоящему Договору третьему лицу, допускается только в случае, если Кредитным договором *(Договором займа),* заключенным Участником долевого строительства с Банком *(Займодавцем)* допускается уступка Участником долевого строительства прав требования по Кредитному договору *(Договору займа).*
     2. Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора и до момента подписа­ния Акта приема-передачи. При этом Участник не позднее чем за пять рабочих дней до подписания Договора об уступке прав требования обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде.
     3. Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с учетом п. 12.3 настоящего Договора, а также с одновременным проставлением на таком договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном уведомлении Застройщика о совершении такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика.
     4. Уступка прав требования по Договору вступает в силу с момента ее государственной реги­страции в установленном законом порядке. Расходы по регистрации несет Участник или новый участник долевого строительства. Услуги оформления документов по уступке права требования и/или перевода долга оформляется отдельным договором на отдельных условиях.
     5. В течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации Договора уступки в органе регистрации прав Участник обязуется предоставить Застройщику копию Договора уступки с отметкой регистрирующего органа, а также выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию Договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
     6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства и при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства**.**
     7. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности по Договору Эскроу входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.
  2. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в деся­тидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору о таких изменениях.
  3. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений, вхо­дящих в состав Многоквартирного жилого дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в **п.3.9.** Дого­вора.
  4. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику Объ­екта долевого строительства является изменение фактического значения Общей площади Квартиры по отношению к проектному значению в лю­бую сторону более чем на 5% (пять процентов) от Общей проектной площади Квартиры, указанной в **п.2.2** Договора.
  5. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, вы­полнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.
  6. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе и в связи с его заключением, исполнением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика, с обязательным соблюдением досудебного претензионного по­рядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 1 (одного) месяца с момента получения.
  7. Все приложения к Договору подписанные сторонами являются его неотъемлемой частью.
  8. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно.

Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российский Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе

* 1. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Дого­вору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Про­ектной декларации на Объект (с учетом актуальных изменений), которая размещена на сайте: [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/), ознакомлен с ***Договором аренды земельного участка*** № 32 от 14.08.2015 г. (рег. № 90-90/016-90/016/982/2015-2562/2 от 09.09.2015г.), и Дополнительного соглашения от 29.07.2020 г. (рег. 90:22:010306:148-90/090/2020-1799 от 11.08.2020 г.), и Дополнительного соглашения от 13.08.2021 г. (рег. 90:22:010306:148-91/013/2021-2317 от 26.08.2021 г.), и Дополнительного соглашения № 37/0к32-2015 от 25.05.2022 г., и Дополнительного соглашения № 95к32-2015 от 05.12.2022 г. о продлении Договора аренды земельного участка от 14.08.2015 г. № 32, заключенные с Администрацией города Симферополя Республики Крым. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания Договора. Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, по состоянию здоровья может самостоятельно осу­ществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств, возникающих в результате его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка). Участник подтверждает, что Договор заключается в его интересах и интересах его семьи и что на заключение Дого­вора получено согласие второго супруга.
  2. Настоящим застройщик соглашается на использование участником простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядка электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06.Правила и Соглашения об осуществлении электронного документооборота при дистанционном обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложением № 15 «Порядка осуществления электронного документооборота при дистанционном банковском обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» № 17.06.Правила.
  3. Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник действует своей волей и в своем интересе.
  4. Согласие дается Участником для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачей в собственность Участника Объекта долевого строительства (квартиры), государственной регистрацией права собственности Участника на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника или других лиц, предоставления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию об Участнике: фамилия имя отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».
  5. Настоящее согласие дается со дня его предоставления и до дня отзыва в письменной форме, в соответствии с действующим законодательством РФ. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором.
  6. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника, которые необходимы или желаемы для достижения вышеуказанных целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участника с учетом действующего законодательства.
  7. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.
  8. Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных при условии соблюдения требований законодательства.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Подписывая настоящий Договор, Участник доле­вого строительства подтверждает, что он озна­комлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы по­лучил удовлетворяющие его ответы.*** |  |
| подпись |

1. **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

- Приложение №1 «Паспорт отделки объекта долевого строительства»;

- Приложение №2 «План объекта долевого строительства и схема расположения Квартиры на этаже строящегося Многоквартирного жилого дома»;

- Приложение №3 «План-схема Объекта долевого строительства (квартиры)»

- Приложение №4 «Порядок оплаты»

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «РИЧ-ПЛЮС»**

295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Суворовский спуск, 5

ИНН 9201004259

КПП 910201001

**р/с 40702810940030000106**

в РНКБ БАНК (ПАО), г. СИМФЕРОПОЛЬ

БИК 043510607

Кор. счет 30101810335100000607

Оф. Сайт проекта: http://gorod-mira.ru

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А. Худорожев/**

подпись

**Участник долевого строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| *Ф.И.О.* |  |
| *Дата рождения:* |  |
| *Паспорт:* |  |
| *Выдан:* |  |
| *Дата выдачи:* |  |
| *Код подразделения:* |  |
| *Адрес регистрации:* |  |
| *Телефон:* |  |
| *Адрес электронной почты:* |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

подпись

**Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве

с использованием счетов ЭСКРОУ

**№ ГМ/5/ПК-1/20-00 от 00.00.2024 г.**

**ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**(Республика Крым, город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, ПК-1, 3 очередь строительства 5 га,**

**дом 20, этаж 0, квартира № 0)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Помещение** | **Материал пола** | **Материал пото­лка** | **Материал стены** | **Окна** | **Двери** | **Электро-**  **монтаж­ное обору­дова­ние** | **Системы отопле­ния, водоснабже­ния и канализа­ции** |
| **Спальни** | Пено-полистирол-бетон  + цементно- пе­счаная стяжка | Без  подготовки | Штука-турка | Металло­пластик, без устройства подоконников | Нет | Скрытая элек­триче­ская про­водка к ЩК (Щит квартир­ный), с уста­нов­кой счет­чика на общей лестнич­ной пло­щадке, электри­че­ская раз­водка по проекту с установкой УЗО: без разводки по комнатам, без установки ко­робок, розе­ток, выключа­телей, све­тиль­ников, люстро­вых разъ­емов и без уста­новки звонка, с устройством проводки в кухню и розетки для газового котла | **Система холод­ного водоснабже­ния**: стояк внутри­домовой с развод­кой труб к двухкон­турному газовому котлу, установ­кой счетчика; без устройства заземления  **Система горя­чего водоснаб­жения и отопле­ния**: уста­новка двухконтур­ного газового котла с разводкой труб к радиаторам с их установкой и под­ключением; **Канализацион­ные сети**: уста­новка сто­яка с за­глуш­кой, без уста­новки са­нитар­ных прибо­ров |
| **Зал** |
| **Прихожая/**  **Кори­дор** | Нет | **Входная** - ме­талличе­ские |
| **Кухня** | Металло­пластик, без устройства подоконников | Нет |
| **Кладовая** | Нет | Нет |
| **Лоджия, балкон** | Металло­пластик, без устройства подоконников | **Выход на бал­кон и лоджию** – металло-пла­стик |
| **Ванная комната** | Без устройства гидроизоляционного покрытия  (без стяжки) | Без подготовки | Не оштукату-рены | Нет | Нет |
| **Туалет** | Нет |

**Примечание к Паспорту отделки:**

1. Материал наружных стен – *кладка из газобетонных блоков толщиной 200 мм*
2. Материал поэтажных перекрытий – *железобетонная монолитная плита, толщиной 200 мм*
3. Газоснабжение: установка двухконтурного газового котла, разводка газа проектная с установкой газового счет­чика, без подключе­ния газовой плиты, ее стоимости и установки.
4. Вентиляция: выполняется в соответствии с проектом (агрегаты не устанавливаются)
5. Розетки и выключатели не устанавливаются (кроме кухни для газового котла)
6. Класс энергоэффективности дома – *класс «B»*
7. Класс сейсмостойкости дома – *7 баллов*

**От Застройщика Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А. Худорожев/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение №2**

к Договору участия в долевом строительстве

с использованием счетов ЭСКРОУ

**№ ГМ/5/ПК-1/20-00 от 00.00.2024 г.**

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

и схема расположения Квартиры на этаже строящегося Многоквартирного жилого дома

**(Республика Крым, город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, ПК-1, 3 очередь строительства 5 га,**

**дом 20, этаж 0, квартира № 0)**

|  |
| --- |
|  |

**От Застройщика Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А. Худорожев/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение №3**

к Договору участия в долевом строительстве

с использованием счетов ЭСКРОУ

**№ ГМ/5/ПК-1/20-00 от 00.00.2024 г.**

ПЛАН-СХЕМА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)

**(Республика Крым, город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, ПК-1, 3 очередь строительства 5 га,**

**дом 20, этаж 0, квартира № 0)**

|  |
| --- |
|  |

**От Застройщика Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А. Худорожев/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**

**Приложение №4**

к Договору участия в долевом строительстве с использованием счетов ЭСКРОУ

**№ ГМ/5/ПК-1/20-00 от 00.00.2024 г.**

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РИЧ-ПЛЮС»,** расположенное по адресу: 295000, Республика Крым, гор. Симферополь, ул. Суворовский Спуск, дом 5, в лице **директора Худорожева Арсения Алексеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Застройщик***», и гражданин (-ка) Российской Федерации:

|  |  |
| --- | --- |
| *Ф.И.О.* |  |
| *Дата рождения:* |  |
| *Паспорт:* |  |
| *Выдан:* |  |
| *Дата выдачи:* |  |
| *Код подразделения:* |  |
| *Адрес регистрации:* |  |

именуемый (-ая) в дальнейшем «***Участник долевого строительства***» или «***Участник***», вместе именуемые «***Сто­роны»***, согласовали порядок оплаты (далее по тексту «***Порядок оплаты***») по Договору участия в долевом строительстве

**№ГМ/5/ПК-1/20-0 от 00.00.2024 г.** (далее по тексту - «***Договор***») следующим образом.

1. Цена Договора, согласно **п.3.1** Договора в размере **000 000,00 руб. (миллион тысяч рублей 00 копеек),** НДС не облагается, должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме.

Стороны установили следующий порядок оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, указанном в п 3.7.1. настоящего Договора:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№п/п*** | ***Сумма оплаты в рублях*** | ***Период внесения оплаты (месяц)*** |
| **1.** | **000 000 рублей 00 копеек**  **за счет собственных средств** | **В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве, но в любом случае не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода Объекта в эксплуатацию.** |

1. Участник несет все расходы по уплате банковских сборов и комиссий, взымаемых за перевод денежных средств.
2. Участник после каждого платежа, проведенного в безналичной форме, представляет Застройщику копию платеж­ного документа с отметкой банка.
3. Настоящее Приложение № 4 является неотъемлемой частью Договора.

**От Застройщика Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А. Худорожев/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**