**ДОГОВОР №**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Алушта Республика Крым \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Континент» (ООО «СЗ «Континент»)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик**», в лице директора Панкова Антона Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый** в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

при совместном упоминании «Стороны»,

руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

1.1. «Земельный участок» – земельный участок площадью 1930 кв.м с кадастровым номером 90:15:010102:269, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Пуцатова, в районе автомойки, принадлежащий Застройщику на праве аренды, что подтверждается Договором аренды земельного участка от 27.10.2016 г., Договором от 11.08.2021 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 27.10.2016 г.

1.2. «Многоквартирный дом» - 9-ти этажный многоквартирный жилой дом с цокольным этажом и подземной автостоянкой по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Пуцатова.

Материал наружных стен и каркаса объекта: стены и каркас из монолитного железобетона.

Количество подъездов: 1.

Количество этажей: 10 (в т.ч. количество подземных этажей:1, количество цокольных этажей:1).

Этажность здания – 9.

Общая площадь квартир – 2917,2 кв.м.

Площадь здания – 5878,5 кв.м.

Назначение: жилое.

Класс энергоэффективности: В.

Сейсмостойкость: 8 баллов.

1.3. Объект долевого строительства **-комнатная квартира под условным № \_\_\_ проектной площадью квартиры \_\_\_ кв.м, назначение: жилое помещение, расположенная на \_\_\_\_ этаже 9-ти этажного многоквартирного жилого дома** согласно описанию объекта долевого строительства и его размещению на плане объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом площади балконов и лоджий.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, с учетом площади балконов и лоджий, которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, произведенных юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, наделенным полномочиями на осуществление работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства, и после составления технической документации на многоквартирный дом.

1.6. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее строительство многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства многоквартирного дома, опубликована в сети Интернет на сайте http://наш.дом.рф.

1.7. Участник долевого строительства (или Участник) - физическое лицо, которое в соответствии с условиями настоящего Договора направляет денежные средства на создание многоквартирного дома с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного многоквартирного дома проектной документации.

1.9. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

1.10 Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают ЭСКРОУ-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор ЭСКРОУ в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам ЭСКРОУ, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 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).

Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником(-ками) долевого строительства 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 Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядок электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками 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 обслуживании в системе «Интернет-банк», заключенного на условиях Приложения № 6 «Условия обслуживания клиентов – физических лиц в системе дистанционного доступа “Интернет-банк” к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» № 17.06.Правила.

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.

- Оференты считают себя заключившими Договор ЭСКРОУ в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника(-ов) долевого строительства 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) долевого строительства, и предоставления Участником(-ами) долевого строительства и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

- Настоящим Застройщик поручает Участнику(-ам) долевого строительства предоставить ЭСКРОУ-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора ЭСКРОУ и открытия специального счета ЭСКРОУ /внесения изменений в Договор ЭСКРОУ.

- Участник(-и) долевого строительства обязуется(-ются) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить ЭСКРОУ-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника(-ов) долевого строительства и Застройщика о заключении Договора ЭСКРОУ, подать заявление на открытие счета ЭСКРОУ и внести на счет ЭСКРОУ цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в п. 3.2 настоящего Договора .

- Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2026 г.

-Настоящим Участник(-и) долевого строительства 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) долевого строительства, и на основании документов, предоставленных Застройщиком/Бенефициаром в соответствии с Общими условиями.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим договором срок построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. **Строительство многоквартирного дома ведется на основании разрешения на строительство № 91-RU93301000-2665-2022, выданного 23.12.2023 г., выданного Администрацией г. Алушты Республики Крым.**

2.3. Плановый срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: IV квартал 2025 года.

Участник долевого строительства уведомлен и не возражает, что Застройщик вправе досрочно осуществить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.4. Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора определяется как общая сумма произведения размера проектной площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства и иных затрат, предусмотренных Договором.

3.2. **Цена 1 (одного) кв. м проектной площади Объекта долевого строительства на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Ориентировочная цена Договора на день его заключения составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается**.

1. 3.3. Цена договора, указанная в п. 3.2 Договора, является ориентировочной и подлежит изменению в случаях:
2. - нарушения Участником долевого строительства сроков осуществления платежей, предусмотренных п. 4.2 договора,
3. - расхождения между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства.
4. При этом стороны договорились, что заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору в связи с изменением цены Договора не требуется.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник долевого строительства в счет уплаты цены Договора вносит денежные средства на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК» (далее – «Банк» или «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от владельца счета - Участника долевого строительства (далее – «Депонент») в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК » (сокращенное наименование: - РНКБ Банк (ПАО)), местонахождение: 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.

- Депонент:

- Застройщик: ООО «СЗ «Континент».

- Депонируемая сумма**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_))** рублей.

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2026 г., но не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию (на открытый в РНКБ Банк ПАО счет ЭСКРОУ с указанием сведений о Банке (наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

- Основание перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810742730100494, открытый в РНКБ Банк (ПАО), к/с 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 №40702810742730100494, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

4.2. Оплата цены договора производится Участником в следующем порядке:

 Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, что соответствует \_\_\_\_кв.м проектной площади. Объекта долевого строительства, оплачивается Участником за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при этом цена оплаченных кв.м фиксируется и удорожанию не подлежит. В случае невнесения указанного платежа в указанный срок неоплаченную проектную площадь Объекта долевого строительства Участник оплачивает по цене 1 (одного) кв.м Объекта долевого строительства, которая будет действовать на момент внесения платежа согласно информации, размещенной на сайте Застройщика https:continent-krim.ru.

4.3. В случае если по данным технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п. 1.3 Договора, Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязуется оплатить затраты Застройщика по строительству (созданию) дополнительной площади, исходя из цены 1 (одного) кв.м Объекта долевого строительства, которая будет действовать на момент внесения платежа согласно информации, размещенной на сайте Застройщика https:continent-krim.ru. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Участником в течение семи рабочих дней с даты получения им от Застройщика сообщения о завершении строительства многоквартирного дома путем внесения на залоговый счет № 40702810742730100494, открытый Застройщиком в Банке для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу, права по которому переданы в залог Банку.

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньшей по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.3 Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику сумму излишне оплаченной площади, исходя из цены за 1 (один) кв.м Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора, в течение десяти дней со дня предъявления Участником Застройщику соответствующего требования. При этом, стороны пришли к соглашению о том, что, если разница между фактической и проектной площадью Объекта долевого строительства будет составлять менее 1 (одного) кв.м площади, возврат излишне оплаченной суммы по Договору Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.

4.4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном Банке счет эскроу и залоговый счет в соответствии с п. 4.3 Договора.

4.5. Просрочка оплата цены Договора Участником долевого строительства в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6 В случае нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства (Депонентом) или при заключении Договора в период после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, Участник долевого строительства обязан уплатить полную цену Договора на Залоговый счет № 40702810742730100494, открытый Застройщиком в Банке для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц выполнить все работы по строительству (созданию) многоквартирного дома.

5.1.2. Обеспечить проектирование, строительство, сдачу многоквартирного дома приемочной комиссии и получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства в завершенном строительством многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи в предусмотренные договором сроки.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Без дополнительного уведомления Участника внести в ходе строительства многоквартирного дома незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации. Требуемые изменения вносятся в проектную декларацию Застройщика. Окончательные технические характеристики Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства.

5.2.2. Не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента выполнения им в полном объеме своих обязательств в соответствии с условиями Договора. При этом Участник долевого строительства признает и согласен, что, удерживая Объект долевого строительства и не подписывая с Участником акт приема-передачи по указанной причине, Застройщик не нарушает срок передачи Объекта долевого строительства.

5.2.2. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Участник обязан:

5.3.1. Своевременно в срок, предусмотренный настоящим Договором, вносить платежи по настоящему Договору.

5.3.2. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.

5.3.3. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций, замену входной двери) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на него. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 7% от цены Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.3.4. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия, подписывать и предоставлять по требованию Застройщика все необходимые документы.

5.3.5. Нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке и после уплаты им стоимости всей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3 настоящего договора. Если цена договора не оплачена участником долевого строительства, уступка допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (правопреемника). Уступка прав по договору допускается только до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.

Новый участник долевого строительства (правопреемник) обязуется в течение 3 (трех) календарных дней с даты регистрации договора уступки права требования представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой регистрирующего органа о его государственной регистрации. В противном случае новый участник долевого строительства несет весь риск негативных последствий, связанных с неполучением (несвоевременным получением) от Застройщика любой почтовой корреспонденции, в том числе сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, уведомления о составлении одностороннего акта приема-передачи. В этом случае направление Застройщиком в адрес предыдущего Участника долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с частью 6 статьи 8 Закона 214-ФЗ, является надлежащим исполнением Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства. До получения Застройщиком от нового участника долевого строительства (правопреемника) зарегистрированного в установленном порядке договора уступки права требования вся корреспонденция, направленная в адрес предыдущего участника долевого строительства, считается направленной надлежащему лицу.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого ими акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок не позднее 30.06.2026 г.

6.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

6.7. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

6.8. В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства после принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи с момента такой передачи.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать условиям договора, утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора. 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 или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Стороны согласовали, что появление усадочных трещин (не влияющих на несущую способность многоквартирного жилого дома) относится к явлениям нормального износа.

7.4. Застройщик не несет ответственность за эстетический вид Объекта долевого строительства, при условии соответствия Объекта долевого строительства техническим регламентам, строительным нормам и правилам, если он не влияет на: надежность зданий и сооружений и их инженерных систем, прочность и устойчивость строительных конструкций и оснований, устойчивость зданий и сооружений, безопасность людей, охрану здоровья людей в процессе эксплуатации зданий и сооружений, безопасность строительных материалов и изделий, размерную и функциональную совместимость и взаимозаменяемость в строительстве.

7.5. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

Железобетонные стены и межквартирные железобетонные перегородки: без отделки.

Полы: стяжка, на лоджиях – без стяжки.

Двери: установка входной металлической двери, без установки межкомнатных дверей, кухонной двери, дверей в туалет, ванную комнату и т.п.

Окна: из ПВХ профилей.

Остекление лоджий— из ПВХ профиля.

Система отопления в квартирах: по проекту с установкой радиаторов.

Вентиляция: система квартир приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Водоснабжение: по проекту, с установкой поквартирных счетчиков.

Канализация: по проекту.

Электроснабжение: прокладка кабелей с установкой поквартирных счетчиков на этажных щитах.

Пожарная сигнализация: по проекту с установкой извещателей.

Сантехнические приборы и оборудование на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

Газоснабжение: система сигнализации загазованности, монтаж котлов.

8. ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. 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.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне другой стороне в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон. Договор может быть расторгнут также по основаниям и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.2. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами всех своих обязательств по Договору.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями (в случае необходимости их оформления), подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страда заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

10.5. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных Участника (фамилии, имени, отчества, даты рождения, адреса прописки и фактического проживания, паспортных данных, семейного положения и т.д.), передачу персональных данных Участника третьей стороне и получение от третьей стороны персональных данных Участника в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст. 13 Закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный дом. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка участки, не отведенные для строительства многоквартирного дома. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный дом, в какой-либо иной форме не требуется.

10.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. При отсутствии такого уведомления письменные документы, направляемые сторонами друг к другу, направляются по адресу, указанному ранее, и обязательства надлежащей стороны по уведомлению другой стороны о чем бы то ни было считаются выполненными, даже если последняя сторона по этому адресу более не находится.

10.8. Договор составлен в трех идентичных экземплярах: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.9. Приложения к Договору:

1) Приложение № 1: Описание объекта долевого строительства подъезд 1 этаж квартира

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |
| --- |
| **Застройщик: Участник долевого строительства:****Общество с ограниченной ответственностью Лысенко Григорий Александрович****«Специализированный застройщик «Континент» паспорт гражданина РФ**  |
| **Юридический адрес: 298510, Республика Крым зарегистрированный по адресу:**  **г. Алушта, ул. Пионерская 17, офис 7** **ИНН: 9103091140 ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****ОГРН: 119911200747863 тел. +7 (000) 000-00-00****КПП: 910301001****Банк: РНКБ БАНК (ПАО)****БИК: 043510607****р/с 40702810842730100446****к/с 30101810335100000607****тел. +7 (982) 636-63-email: conc3309@gmail.com****Директор Участник:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.В. Панков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **М.П.**  |

Приложение № 1

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПОДЪЕЗД 1 ЭТАЖ КВАРТИРА

. «Многоквартирный дом» - 9-ти этажный многоквартирный жилой дом с цокольным этажом и подземной автостоянкой по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Пуцатова.

Материал наружных стен и каркаса объекта: стены и каркас из монолитного железобетона.

Количество подъездов: 1.

Количество этажей: 10 (в т.ч. количество подземных этажей:1, количество цокольных этажей:1).

Этажность здания – 9.

Общая площадь квартир – 2917,2 кв.м.

Площадь здания – 5878,5 кв.м.

Назначение: жилое.

Класс энергоэффективности: В.

Сейсмостойкость: 8 баллов.

Объект долевого строительства- однокомнатная квартира под условным номером № , расположенная в 1 подъезде на этаже 9-ти этажногомногоквартирного жилого дома:

Назначение: жилое помещение;

Общая площадь квартиры (по проекта) -кв.м., в том числе площадь жилой комнаты- кв.м., площадь кухни-столовой- кв.м., площадь санузла кв.м.

Площадь лоджии (балкона) (по проекту)- кв.м.