



ГОРОД МИРА  
Жилой микрорайон в г. Симферополе

## Договор участия в долевом строительстве № ГМ/ /\_\_\_\_\_/ -\_- с использованием счетов ЭСКРОУ

гор. Симферополь, Республика Крым

.2019 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 Архипенко Александра Валентиновича**, 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:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **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*.

1.1.2. **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*.

1.1.3. **Земельный участок** - земельный участок, используемый *Застройщиком* для строительства *Жилого комплекса*, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, ул. \_\_\_\_\_**, **Кадастровый номер участка \_\_\_\_\_**, площадью \_\_\_\_\_ га, категория земель – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6.), магазины (код 4.4.), бытовое обслуживание (код 3.3.). *Земельный участок* принадлежит *Застройщику* на праве аренды.

1.1.4. **Жилой комплекс** – строящийся на *Земельном участке* комплекс зданий – многоквартирных жилых домов с объектами торгового-бытового назначения в разных очередях строительства. Рекламное и маркетинговое наименование комплекса: **Жилой микрорайон «Город Мира»**.

1.1.5. **Объект**, строящийся на основании *Разрешения на строительство* как **Пусковой комплекс ПК - \_\_ на земельном участке \_\_\_\_\_ гектар**, в *жилом комплексе*, который включает в себя строительство \_\_\_\_\_ *многоквартирных жилых домов* \_\_\_\_\_ с объектами торгового-бытового назначения в одном из которых расположен *Объект долевого строительства*. Описание и характеристики \_\_\_\_\_ **на земельном участке \_\_\_\_\_ га**, приведены в *Проектной декларации*.

1.1.6. **Многоквартирный жилой дом/Дом** – \_\_\_\_\_-ти этажный + цокольный этаж, односекционный дом № \_\_\_\_\_ с объектами торгового-бытового назначения, в котором расположен *Объект долевого строительства*. **Общая площадь Многоквартирного жилого дома составляет \_\_\_\_\_ кв.м.**

1.1.7. **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.

1.1.8. **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.

1.1.9. **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). **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».**

1.1.10. **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.

1.1.11. **Фактическая общая приведенная площадь Квартиры** - площадь Объекта долевого строительства, определенная согласной 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.

1.1.12. **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).

1.1.13. **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.

1.1.14. **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.

1.1.15. **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.tncb.ru](http://www.tncb.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями.

1.1.16. **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.

1.1.17. 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 неотопливаемых помещений.

1.1.18. 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: [tncb@tncb.ru](mailto:tncb@tncb.ru), номер телефона: +7 (3652) 550-500.

1.1.19. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор Эскроу в рамках Общих условий. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.

1.1.20. 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.

1.1.21. 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.

1.1.22. 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.

1.1.23. 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.

## 1.2. Правовое обеспечение Договора:

1.2.1. 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 2016 года «О государственной регистрации недвижимости», далее «**Федеральный закон № 218-ФЗ**».

1.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и документами:

- **Договор аренды земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (рег. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.)**, заключенного с Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым.

- **Разрешение на строительство** - Декларация о начале выполнения строительных работ, выданная Службой государственного строительного надзора Республики Крым от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_;

- **Проектная декларация** - во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных

сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф>)

- **Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации** требованиям, установленными пунктами 1, 2 - 6, 8 части 2 статьи 3, (п.5 ст.15.4 214 ФЗ) статьям 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 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.

2.1.1 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.

2.2. Объект долевого строительства (квартира) имеет следующие проектные характеристики:

<b>Строительный адрес Жилого комплекса:</b>	
<b>Пусковой комплекс номер:</b>	
<b>Строительный номер Дома:</b>	
<b>Условный номер Квартиры:</b>	
<b>Этаж:</b>	
<b>Количество комнат (Квартиры):</b>	
<b>Приведенная проектная площадь Квартиры с учетом площади балконов, лоджий и др. летних помещений с понижающим коэффициентом в кв.м*:</b>	
<i>в т.ч. Площадь прихожей:</i>	
<i>в т.ч. Площадь санузла:</i>	
<i>в т.ч. Площадь жилой комнаты:</i>	
<i>в т.ч. Площадь кухни:</i>	
<i>в т.ч. Площадь балкона с понижающим коэффициентом*:</i>	
<b>Общая площадь Квартиры без учета площади балконов, лоджий и др. летних помещений (ч.5 ст.15 ЖК РФ) в кв.м.:</b>	

- \* 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. В случае наличия на план-схеме (Приложение № 3 к Договору) объекта долевого строительства обозначений ванн, унитазов, санузлов, умывальников, раковин, кухонных газовых плит, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, 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).

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. Передача Квартиры Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «30 декабря» 2020 г. включительно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. 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 Квартиры по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «Уведомление»).

2.11. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию: \_\_\_\_\_ квартал 20\_\_ года. Указанный срок может быть перенесен, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство Объекта и передать объект участнику долевого строительства ранее указанного срока.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства по Договору, является договорной и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_, 00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. На основании п.3 ст.169 НК РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.

3.3. 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

3.4. Цена Договора соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв. метров общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

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.

3.5. Неизрасходованные денежные средства Участника долевого строительства, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.

3.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (депонированную 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. Эскроу-агент/ Акцептант:

3.7.1. **РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество)**, место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, г.Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34;

3.7.2. адрес электронной почты: [mcbb@mcbb.ru](mailto:mcbb@mcbb.ru), номер телефона: +7 (3652) 550-500.

3.7.3. Участник/ Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО/наименование Депонента)

3.7.4. Застройщик/ Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РИЧ-ПЛЮС»** (реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы: Расчетный счет № р/с **40702810440150001750**, ИНН: 9201004259, КПП: 910201001, ОГРН: 1149204012638, РНКБ БАНК (ПАО) Г.СИМФЕРОПОЛЬ, БИК БАНКА: 043510607.

3.7.5. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек

3.7.6. Срок условного депонирования денежных средств: до «31» марта 2021 г.

3.7.7. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с **40702810440150001750**, 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.

3.7.8. Участник обязан внести цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.7.9. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «31 марта» 2021 г. в порядке, предусмотренном Приложением № 4 настоящего Договора.

3.8. 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.

- 3.9. 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.
- 3.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы в полном объеме на Счет Эскроу.
- 3.11. Пополнение Счета Эскроу третьим лицом не допускается.
- 3.12. 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 **3.17, 3.19** настоящего Договора.
- 3.13. 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.**
- 3.14. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.13. настоящего Договора, цена Договора увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в **п.3.1.** Договора цены одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры на разницу между фактическим и проектным значением общей приведенной площади Квартиры.
- 3.15. После проведения технической инвентаризации Объекта долевого строительства Застройщик, при наличии обстоятельств, указанных в **п.3.14.** 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.
- 3.16. В случае превышения фактического значения общей приведенной площади Квартиры, по отношению к проектному значению, Участник производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика и сумма, подлежащая оплате, указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления такого уведомления.
- 3.17. 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.
- 3.18. Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами **3.13. - 3.18.** настоящего Договора. Такие изменения не являются существенным изменением условий договора участия в долевом строительстве.
- 3.19. 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 в Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) в случаях:
- 3.19.1. Увеличения стоимости строительных материалов, применяемых в строительстве Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства более чем на 15 %.
- 3.19.2. Увеличении стоимости энергоносителей более чем на 25 %
- 3.19.3. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию, для приведения ее в соответствие с действующим законодательством, если это привело к увеличению стоимости строительства.
- 3.19.4. Внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон, если это привело к изменению цены Объекта долевого строительства.
- 3.20. В случае не достижения соглашения Сторонами по вопросу внесения изменений Договора с целью его приведения в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами, Договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в порядке и на условиях ст.451 Гражданского кодекса РФ.

#### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

- 4.1. Обязательства Застройщика передать Квартиру Участнику возникает не ранее оплаты в полном объеме Участником Цены Договора.
- 4.2. 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.
- 4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи по Акту приема-передачи Участнику несет Застройщик.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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).

- 4.7. 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.
- 4.8. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства, Участник обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры.
- 4.9. 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.
- 4.10. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по полной оплате стоимости Квартиры.
- 4.11. 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.).
- 4.12. 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.
- 4.13. 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.
- 4.14. 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).

## 5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

### 5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

- 5.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме в сроки и в порядке, предусмотренном в **разделе 3**, и иных разделах настоящего Договора.
- 5.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.
- 5.1.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, обязуется обеспечить явку своего представителя и представить 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.
- 5.1.4. 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.
- 5.1.5. 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.
- 5.1.6. Участник обязуется уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 5.1.7. 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.
- 5.1.8. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством, а также документов, оформление которых не относится к компетенции Застройщика.

## 5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. 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.

5.2.2. 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 в соответствии с п.2.11 Договора. 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 предусмотренный пунктом 2.11 Договора срок, 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.

5.2.3. 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.

5.2.4. 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.

5.2.5. Застройщик обязуется выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

5.2.6. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований действующего законодательства.

## 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, при условии, если оно выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае неприятия Участником без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) ее качества.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

8.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все изменения (дополнения) к настоящему договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

8.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- по исполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;

8.4. Участник вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

8.4.1. в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

8.4.2. 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;

8.4.3. в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.4.4. 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;

8.4.5. в случае признания Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

8.4.6. при наличии вступившего в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

8.4.7. в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8.4.8. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренном пунктами 8.4.4-8.4.6. 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 Федерального закона № 214, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

8.5. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

8.5.1. прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику;

8.5.2. существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры (с учетом положений **п.12.4** Договора);

8.5.3. в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

8.11. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежаще исполняет условия договора.

8.12. 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.

8.13. 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.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа, он уплачивает Застройщику штраф в размере 5 (пять) % от суммы Договора.

9.4. В случае просрочки Участником долевого строительства срока внесения платежа более 1 чем на (один) месяц, Участник сверх уплаты штрафа, указанного в п.9.3. Договора, уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения



обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки по день фактической оплаты задолженности включительно.

9.4.1. Оплата Участником штрафных санкций, предусмотренных пунктами 9.3.,9.4. настоящего Договора производится 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.

9.4.2. 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-5/\_ от \_\_.\_\_.2019г.».

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

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

9.6.2. 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.

9.6.3. 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.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. 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 исполнению 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.

10.2. 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.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

## **11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему – несет Участник.

12.2. 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 Российской Федерации.

12.2.1. 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.

12.2.2. Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом, 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.

12.2.3. 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.

12.2.4. 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.

12.2.5. 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.

12.2.6. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.3.15. Договора.

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. Все приложения к Договору подписанные сторонами являются его неотъемлемой частью.

12.9. 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 Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

12.10. 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, Договором аренды земельного участка № --- от ----- г. (рег. № 90-90/016-90/016/----- от -----г.). 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 осу-

шестнадцать, 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 не выгодных 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.

12.11. 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.

12.12. 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».

12.13. 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.

12.14. 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.

12.15. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.16. 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.

12.17. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника, один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

<i>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.</i>	
	подпись

### 13. 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»

### 14. 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.В. Архипенко/

подпись

**Участник долевого строительства:**

<i>Ф.И.О.</i>	
<i>Дата рождения:</i>	
<i>Паспорт:</i>	
<i>Выдан:</i>	
<i>Дата выдачи:</i>	
<i>Код подразделения:</i>	
<i>Адрес регистрации:</i>	
<i>Телефон:</i>	
<i>Адрес электронной почты:</i>	

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
подпись

**ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
(город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, на \_\_ га, ПК-\_\_\_, дом \_\_, этаж \_\_, квартира № \_\_)

Помещение	Материал пола	Материал потолка	Материал стены	Окна	Двери	Электро-монтажное оборудование	Системы отопления, водоснабжения и канализации
Спальни	Пенополистиролбетон + цементно-песчаная стяжка	Без подготовки	Штукатурка	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.	
Зал				Нет	Входная - металлические		
Прихожая / Коридор				Нет	Нет		
Кухня				Металлопластик., без устройства подоконников	Нет		
Кладовая				Нет	Нет		
Лоджия, балкон				Металлопластик., без устройства подоконников	Выход на балкон и лоджию - металлопластик		
Ванная комната	Без устройства гидроизоляции	Без подготовки	Не оштукатурены	Нет			
Туалет	ионного покрытия (без стяжки)	Без подготовки		Нет	Нет		

**Примечание к Паспорту отделки:**

1. Материал наружных стен – кладка из газобетонных блоков толщиной 300мм
2. Материал поэтажных перекрытий – железобетонное монолитной, толщиной 200мм
3. Вентиляция: выполняется в соответствии с проектом (агрегаты не устанавливаются)
4. Розетки и выключатели не устанавливаются
5. Класс энергоэффективности дома – класс «В»
6. Класс сейсмостойкости дома – 7 баллов

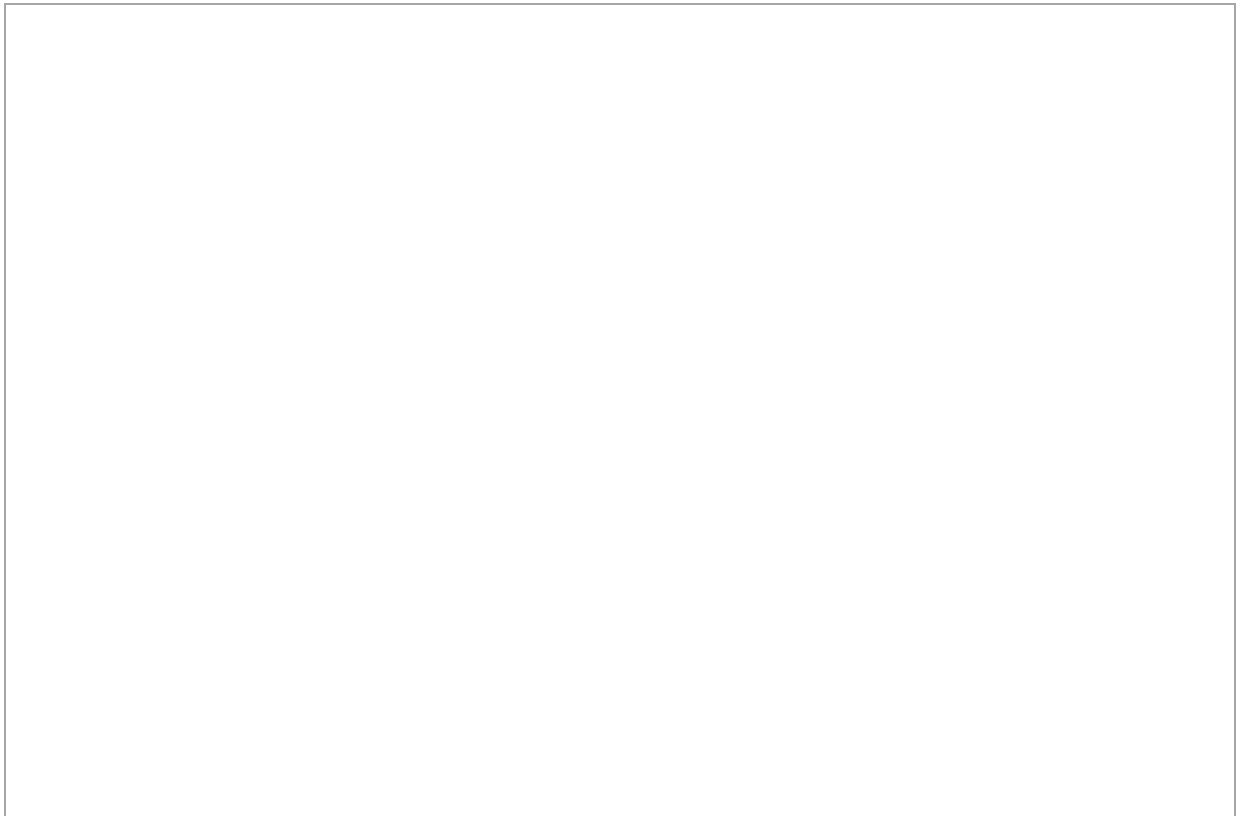
От Застройщика

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ А.В. Архипенко

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

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
и схема расположения Квартиры на этаже строящегося Многоквартирного жилого дома  
(город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, на \_\_\_ га, ПК-\_\_\_, дом \_\_, этаж \_\_, квартира № \_\_)



От Застройщика

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ А.В. Архипенко

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

ПЛАН-СХЕМА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)  
(город Симферополь, ул. Козлова/ Балаклавская, на \_\_\_ га, ПК-\_\_\_, дом \_\_, этаж \_\_, квартира № \_\_\_)



От Застройщика

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ А.В. Архипенко

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

### 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 Архипенко Александра Валентиновича**, 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/\_\_\_/ПК-\_\_\_/\_\_\_ г. (далее по тексту - «**Договор**») следующим образом:

1. Цена Договора, согласно п.3.1 Договора в размере \_\_\_\_\_, 00 (\_\_\_\_\_) 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.	_____ рублей, 00 копеек за счет собственных средств	В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве

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

От Застройщика

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ А.В. Архипенко

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