ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ялта " " _____ 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОНГРЕСС-ЦЕНТР" (далее также - ООО «СЗ «КЦ»), зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Ялте Республики Крым 15.09.2014, ОГРН 1149102041945, ИНН 9103004645, КПП 910301001, находящееся по адресу: 298676, Республика Крым, г. Ялта, город Алупка, улица Ленина, дом 9А, офис 6, в лице директора Шатиловой Светланы Борисовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. "Договор" - настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. "Застройщик" – Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КОНГРЕСС-ЦЕНТР", которому принадлежит право аренды земельного участка с кадастровым номером 90:25:010112:22 с местоположением по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, город Ялта, улица Войкова, з/у 39А на основании Договора аренды земельного участка, зарегистрированного 29.11.2017 за № 90:25:010112-90/090/2017-3 (далее также – Договор аренды), а также дополнительных соглашений к Договору аренды от 12.05.2021 и 30.09.2021, заключенных между муниципальным образованием городской округ Ялта Республики Крым и Застройщиком, осуществляющее строительство Объекта недвижимости.

1.3. "Участник"/"Участник долевого строительства" - физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. "Объект недвижимости" – «Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 90:25:010112:22 по адресу: Республика Крым, г. Ялта, в районе ул. Халтурина и мемориального комплекса на холме Дарсан. Этап 1. Апартаменты. (корпус № 2)» Корректировка, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 90:25:010112:22 по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, город Ялта, улица Войкова, з/у 39А на основании утвержденного проекта и документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный адрес Объекта недвижимости будет уточнен после его ввода в эксплуатацию. Основные характеристики Объекта недвижимости согласно проекту и разрешения на строительство указаны в п.2.1.1 настоящего договора.

1.5. "Окончание строительства Объекта недвижимости" - получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. "Объект долевого строительства" – нежилое помещение (номер), доля в общем имуществе в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. "Площадь Объекта долевого строительства" - ориентировочная (проектная) сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения.

1.8. "Общее имущество" – помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Объекте недвижимости, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации.

1.9. "Окончательная площадь" - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения (в т.ч. лоджий), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ и/или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.10. "Основные характеристики Объекта долевого строительства" - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительством на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.11. "Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства" - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора,

требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.12. "БТИ" - орган (юридическое или физическое лицо - индивидуальный предприниматель (кадастровый инженер)), уполномоченный на проведение кадастровых работ, мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.13. "Регистрирующий орган" – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.14. "Федеральный закон № 214-ФЗ" - 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".

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для участия в долевом строительстве Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц (генподрядчика, подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.5 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, является Объект долевого строительства (номер), имеющий следующие основные характеристики (в соответствии с п.1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ):

Основные характеристики Объекта недвижимости

Вид	Нежилое здание (Апарт-отель корпус 2)
Назначение	нежилое
Этажность	8
Количество этажей	9
Общая площадь Объекта недвижимости	11 154,16
Общая площадь номерного фонда	5 785,29
Количество номеров	124
Материал наружных стен	Кладка из газобетонных блоков
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Класс энергетической эффективности	В
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус	1
Назначение	Нежилое помещение
Этаж	
Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией (Строительный (проектный) номер):	
Количество частей нежилого помещения	
Площадь Объекта долевого строительства (*с учетом лоджий) (кв. м)*	

2.1.2. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.2. Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с условиями настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Застройщик: _____ Участник: _____

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

2.3. Окончательная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта недвижимости согласно проектной документации и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимого имущества – **не позднее «30» сентября 2024 г.**

2.5. Стороны обязуются не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником документов, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации для осуществления государственной регистрации.

2.6. Право собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Участнику Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 6 настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.7. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента 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).

2.8. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника 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, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

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.

2.9. Настоящим Застройщик соглашается на использование участником простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу на *условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядка электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06.Правила и Соглашения об осуществлении электронного документооборота при дистанционном обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложением № 15 «Порядка осуществления электронного документооборота при дистанционном банковском обслуживании физических лиц в РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» № 17.06.Правила*.

3. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации, действующими на момент заключения настоящего Договора.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка, зарегистрированный 29.11.2017 за № 90:25:010112-90/090/2017-3, а также дополнительные соглашения к Договору аренды от 12.05.2021 и 30.09.2021, заключенные между муниципальным образованием городской округ Ялта Республики Крым и Застройщиком.

3.2.2. Разрешение на строительство, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 07.09.2021 № 91-RU93311000-119-2021.

3.2.3. Положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации № 90-2-1-2-059983-2020 от 26.11.2020, № 90-2-1-2-033479-2021 от 23.06.2021, № 91-2-1-2-049094 от 31.08.2021, выданные Обществом с ограниченной ответственностью «Крымская негосударственная экспертиза строительных проектов и результатов инженерных изысканий».

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, не влечет внесение изменений в настоящий Договор.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

4.1. Под ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником.

4.2. Цена Договора согласована Сторонами, и составляет **_____рублей, НДС не облагается в соответствии с п. 23.1. ч. 3 ст. 149 НКРФ** (далее – Цена Договора), что соответствует долевому участию в строительстве _____ площади Объекта долевого строительства из расчета **_____рублей** за один

Застройщик: Участник:

_____ _____

квадратный метр площади Объекта долевого строительства. Площадь лоджий учитывается в площадь Объекта долевого строительства без понижающего коэффициента.

4.2.1. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, осуществляется Участником за счет собственных средств исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

- _____- за счет собственных средств согласно Графика платежей (Приложение № 4 к Договору).

4.3. Участник (Депонент) обязуется не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора по графику, который является Приложением № 4 к настоящему Договору на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

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

адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500.

4.3.2. Участник/ Депонент: **_____, _____** года рождения, место рождения _____паспорт _____ выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____.

4.3.3.Застройщик/ Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОНГРЕСС-ЦЕНТР", зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Ялте Республики Крым 15.09.2014, ОГРН 1149102041945, ИНН 9103004645, КПП 910301001, р/с 40702810341760000460 в РНКБ Банк (ПАО), БИК 043510607, к/с 30101810335100000607.

4.3.4. Депонируемая сумма: **_____ рублей.**

4.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: **до «30» сентября 2024 г.**

4.3.6. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора.

Эскроу-агент, не позднее даты открытия счета эскроу, извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием средств почтовой связи либо курьерской службой, нарочно.

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 и порядке, указанном в п. 4.2., пп. 4.2.1 и 4.3 настоящего Договора.

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.

Депонируемая сумма, не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства данной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810341760000460, 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 у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика № 40702810341760017644, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

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.

4.3.7. Настоящим участник(-и) и застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

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

Настоящим застройщик поручает участнику(-ам) предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.

4.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу у Эскроу-агента, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Окончательной площади Объекта долевого строительства по отношению к площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м.

В случае отклонения Окончательной площади Объекта долевого строительства от площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

4.6. В случае изменения Окончательной площади Объекта долевого строительства по отношению к площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.2. настоящего Договора. Окончательная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического

Застройщик: Участник:

_____ _____

плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.7. Если Окончательная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Доплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика ИНН 9103004645 р/с 40702810341760017644 в РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь, кор/счет 30101810335100000607, БИК 043510607.

4.8. Если Окончательная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то Участнику возвращается разница в течение 60 календарных дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, но в любом случае не ранее 3-х рабочих дней, со дня перечисления депонируемой суммы Застройщику, в соответствии с абз. 5, п. 4.3.6. настоящего Договора.

4.9. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, предусмотренных Договором, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.10. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.11. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

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

4.13. В случае неисполнения Участником обязательства по внесению цены Договора в полном объеме на счет эскроу в срок, указанный в п. 5.4.1 настоящего Договора, в период после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, Участник обязан уплатить полную цену Договора на залоговый счет Застройщика ИНН 9103004645 р/с 40702810341760017644 в РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь, кор/счет 30101810335100000607, БИК 043510607, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

Участник долевого строительства (депонента) обязан в случае увеличения цены Договора в результате превышения фактической площади Объекта долевого строительства над проектной площадью Объекта долевого строительства доплатить разницу цены Договора на Залоговый счет, открытый Застройщиком в Банке (Эскроу-агент) 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. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, сроки и с соблюдением требований раздела 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4. настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. В сроки, установленные п. 2.5. Договора, направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

~~5.1.5.~~ В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), обязуется направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику стороны должны подписать дополнительное соглашение.

5.1.6. В случае изменения проектной документации по строительству Объекта недвижимости, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федераций. При этом Стороны согласовали, что изменения проектной документации Объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в результате которого размер превышения изменения площади Объекта долевого строительства составляет не более пяти процентов от указанной площади, является допустимым и не является существенным;

5.1.7. В установленные настоящим Договором сроки получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.8. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта

Застройщик: _____ Участник: _____

о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (соглашения), на основании которого производится уступка права требования Участника по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора за отдельную плату.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5.4.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

5.4.4. Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

5.4.5. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

5.4.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, и выполнять все зависящие от него действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

5.4.7. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

5.4.8. В течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, сведений об изменении фамилии, имени, отчества, адреса проживания и регистрации, почтового адреса, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных. Уведомление направляется ценным письмом с описью вложения или вручается под расписку уполномоченному представителю Застройщика. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

5.4.9. С момента подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги. Плата вносится независимо от заключения Участником отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участнику, последний обязан компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

5.4.9.1. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

5.4.10. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.11. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.5. Застройщик вправе:

5.5.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

5.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ.

5.5.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договора для обеспечения строительства (создания) Объекта недвижимости.

5.5.4. Осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

5.5.5. Требовать от Участника, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

5.5.6. Передавать в залог права аренды Земельного участка, а также в процессе строительства без дополнительного письменного согласия Участника осуществлять регистрацию объекта незавершенного строительства и передавать его в залог Эскроу-агенту.

5.6. Участник вправе:

5.6.1. Требовать от Застройщика, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

5.6.2. Получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения Обязательств по настоящему Договору.

Застройщик: _____ Участник: _____

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – **до «31» марта 2025 г.**

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 6.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

6.3. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении.

6.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным настоящим договором, и отказаться от подписания передаточного акта до безвозмездного устранения недостатков застройщиком в разумный срок, согласованный сторонами.

6.5. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

6.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.3. настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении десяти дней со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступили, но оно не исполнено.

6.8. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, качестве и согласно параметрам строительной готовности соответствующим условиям настоящего Договора, в том числе Приложению №2 к настоящему Договору, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участник уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения Участником за свой счет отделочных работ.

6.9. При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6.10. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.11. Стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

7.3. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником.

7.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости в целом.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие 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 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.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

8.5. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от надлежащего выполнения возложенных на них обязательств.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке.

8.7. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заинтересованная Сторона вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии требованиями действующего законодательства.

8.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта Договора, он уплачивает застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора, а также в течение 10 дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика произвести демонтаж конструкций (оборудования и т.п.) за свой счет и своими силами.

8.9. Застройщик не несет никакой ответственности за безопасность, а также риски причинения вреда жизни и/или здоровью Участника в случае самовольного посещения им строящегося Объекта недвижимости без представителя Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и/или без средств индивидуальной защиты (каски и т.д.).

8.10. Застройщик не несет никакой ответственности за какие-либо расходы и убытки Участника, возникшие в связи с тем, что Участник не исполнил, либо не надлежаще исполнил свои обязательства по Договору, в том числе, но не исключительно, по оплате цены Договора. При этом, Участник обязан возместить Застройщику все убытки (в том числе, но не исключительно комиссии банковских учреждений при возврате Участнику некорректно перечисленных денежных средств и т.д.), причиненные Застройщику в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником обязательств по оплате цены Договора (в том числе, но не исключительно перечисление цены Договора не на счет-эскроу, открытый Участником согласно условиям Договора и т.д.).

9. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ

9.1. Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) (далее также– «Банк») в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Уступка Участником права требования третьему лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования такой уступки Застройщика, а также уплаты Застройщику комиссии в размере 1,5 (одна целая пять десятых) процента от Цены Договора.

10.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 настоящего Договора, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

10.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему (в случае их составления и подписания Сторонами) и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

10.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы (в том числе: любое остекление лоджий, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости), без письменного согласия Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае нарушения предусмотренного этим пунктом условия настоящего Договора, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в

Застройщик: _____ Участник: _____

государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В этом случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

10.6. Настоящим Участник уведомлен и согласен, что в составе Объекта недвижимости, согласно проекту, может быть предусмотрено строительство иных помещений (в том числе его частей), которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

10.7. Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора, ими получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.9. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

10.10. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

10.11. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

10.12. Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов Российской Федерации, а также в других предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10.13. Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

10.14. Участник предупрежден и дает свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участника пользоваться и распоряжаться земельным участком, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить иные здания и сооружения на земельном участке и иным образом распоряжаться земельным участком, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Все указанные действия не влекут внесение изменений и дополнений в настоящий Договор.

10.15. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Объекта недвижимости.

10.16. Стороны договорились, что Застройщик в праве передавать в залог права аренды Земельного участка Эскроу-агенту, а также в процессе строительства без дополнительного письменного согласия Участника осуществлять регистрацию объекта незавершенного строительства и передавать его в залог Эскроу-агенту.

10.17. Участник уведомлен и согласен, что площадь лоджий учитывается в площадь Объекта долевого строительства без понижающего коэффициента, включена в Договорную цену и подлежит оплате в полном объеме.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

11.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

11.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

12.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

12.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

12.5. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

12.6. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

12.7. Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

12.8. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения по роспись Стороне настоящего Договора или его уполномоченному представителю, или заказной корреспонденцией с описью вложения по согласованным адресам. Надлежащим уведомлением также признается уведомление путем направления электронной корреспонденции при условии использования для переписки между отправителем и получателем только тех адресов электронной почты, которые указаны в настоящем Договоре.

12.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

13. НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА ЯВЛЯЮТСЯ:

Приложение № 1 "План (поэтажный) объекта недвижимости с указанием объекта долевого строительства" - на 1 (одном) листе.
Приложение № 2 "Параметры строительной готовности объекта долевого строительства" - на 1 (одном) листе.
Приложение № 3 "Перечень документов для ознакомления участника" - на 1 (одном) листе.
Приложение № 4 "График платежей" на 1 (одном) листе.

14. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: **ООО «СЗ «КОНГРЕСС-ЦЕНТР»**	**Участник:** **Гражданин Российской Федерации**
Адрес: 298676, Республика Крым, г. Ялта, г. Алупка ул. Ленина, д. 9А, офис 6 ИНН 9103004645 / КПП 910301001 ОГРН 11402041945 Р/с: 40702810341760000460 Залоговый счет: 40702810341760017644 Банк: РНКБ Банк (ПАО) БИК: 043510607 К/с: 30101810335100000607 E-mail: info@congress-c.ru	_____ _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____ зарегистрированный по адресу: _____

Застройщик: _____ Участник: _____

Директор

_____ Шатилова С.Б. **_____ _____ФИО_____**

М.П.

С условиями Договора и приложениями к нему ознакомлен(а) в полном объеме, экземпляр договора и приложений к нему получил:

_____/_____

Застройщик: Участник:

_____ _____

Приложение № 1 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от « » _____ 2022 г.

План (поэтажный) объекта недвижимости
с указанием объекта долевого строительства

Объект долевого строительства:
этаж - _____
площадь – _____ **кв. м**;
количество помещений (частей нежилого помещения) – _____
строительный номер – _____

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:

Директор

_____ **Шатилова С.Б.**
М.П.

УЧАСТНИК:

_____**ФИО**

Застройщик: _____

Участник: _____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от « » _____ 2022 г.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Стороны согласовали следующие требования к внутренней отделке, техническим характеристикам и оснащению оконченного строительством Объекта:
– витражи и окна – алюминиевый профиль;
– входные двери – металлические;
– отделка помещений: стены – черновая отделка, перегородки сан. узлы ГКЛ;
– полы – цементно-песчаная стяжка, кроме сан. узлов и душевых;
– лоджии – стяжка и облицовка плиткой, окраска стен фасадной краской;
– электротехнические работы – ввод в помещение, электрический щит;
– слаботочные сети – ввод в помещение;
– счетчики – электрический, холодной воды;
– отопление – водяное, полимерные трубы, радиаторы;
– вентиляция – устройство точек подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухне и санузлах;
– водоснабжение – ввод в мокрую зону;
– датчики пожарной сигнализации – во всех помещениях кроме лоджий, сан. узлов и душевых;
– водонагреватель.

2. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:
– установки межкомнатных дверей;
– установки полотенцесушителей;
– установки электроплит;
– чистовой отделки помещений;
– разводки водопровода внутри помещения, и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
– установки электро-звонков;
– разводки слаботочных сетей внутри помещения с установкой оконечных устройств;
– устройства встроенной мебели и антресолей.

3. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на системах канализационного стояка.

4. Электромонтажные работы не включают в себя разводку внутри помещения.

5. Счетчики устанавливаются в местах общего пользования.

6. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ внутри помещения, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования, не указанных в п. 1 настоящего Приложения, в цену Договора не включены.

7. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 2 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

8. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:	**УЧАСТНИК:**
Директор	
_____ Шатилова С.Б.	**_____ФИО**
М.П.	

Застройщик: _____ Участник: _____

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от « » _____ 2022 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка от 20.10.2017., зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 29.11.2017 за № 90:25:010112-90/090/2017-3.
2. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 20.10.2017, зарегистрированному Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 29.11.2017 за № 90:25:010112-90/090/2017-3, от 12.05.2021.
3. Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 20.10.2017, зарегистрированному Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 29.11.2017 за № 90:25:010112-90/090/2017-3, от 30.09.2021.
4. Разрешение на строительство, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, от 07.09.2021 № 91-RU93311000-119-2021.
5. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Крымская негосударственная экспертиза строительных проектов и результатов инженерных изысканий» № 90-2-1-2-059983-2020 от 26.11.2020.
6. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Крымская негосударственная экспертиза строительных проектов и результатов инженерных изысканий» № 90-2-1-2-033479-2021 от 23.06.2021.
7. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Крымская негосударственная экспертиза строительных проектов и результатов инженерных изысканий» № 91-2-1-2-049094 от 31.08.2021.
8. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф.
9. Документы Застройщика:

9.1. Свидетельство о постановке на учет ООО «СЗ «КОНГРЕСС-ЦЕНТР» в налоговом органе по месту нахождения, ИНН/КПП.

9.2.Устав ООО «СЗ «КОНГРЕСС-ЦЕНТР» в новой редакции, утвержден Решением Единственного участника № 1/2021 от 12.04.2021.

9.3. Решение Единственного участника № 2/2021 от 17.05.2021 о продлении срока полномочий директора ООО «СЗ «КОНГРЕСС-ЦЕНТР».

9.4. Приказ ООО «СЗ «КОНГРЕСС-ЦЕНТР» от 17.05.2021 № 2 о продлении полномочий директора.

10. Утвержденные годовые отчеты и бухгалтерская отчетность, в том числе балансы, ООО за 2020-2022 годы.

С указанными выше документами ознакомлен в полном объеме.

Участник:

_____ ФИО

Застройщик: _____ Участник: _____

Приложение № 4 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от « » _____ 2022 г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1	В течение 15 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора	
	ИТОГО:	

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА: **УЧАСТНИК:**

Директор

_____ Шатилова С.Б. **_____ФИО**

М.П.

Застройщик: Участник:

_____ _____