



## Договор участия в долевом строительстве

№ Л10/3/ - \_\_\_\_

/с использованием счета ЭСКРОУ для расчетов по договору/

Город Севастополь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Грин», далее – «Застройщик»**, местонахождение: 299038, город Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.21, ИНН 9201004298, КПП 920101001, ОГРН 1149204012792, в лице директора **Береженко Евгения Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны

и Физическое лицо, гражданин/ка Российской Федерации:

Ф.И.О.:	
Дата рождения:	
Место рождения:	
Пол:	
Паспорт:	
Кем паспорт выдан:	
Дата выдачи:	
Код подразделения:	
Адрес регистрации:	
СНИЛС / ИНН:	/

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», действующий (-ая) от своего имени, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

- 1.1. **Застройщик** – Юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Грин» (краткое наименование – ООО «СЗ «Грин») - хозяйственное общество, имеющее на праве аренды *Земельный участок*, привлекающее денежные средства *участников долевого строительства* в соответствии с настоящим *Договором* и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (реконструкции) на этом *земельном участке Объекта капитального строительства - Строительство туристско-гостиничного комплекса* на основании полученного в установленном порядке Разрешения на строительство.
- 1.2. **Участник долевого строительства или Участник** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора обязуется заплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 1.3. **Договор банковского счета эскроу** (далее - **Договор Эскроу**) – трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДДУ, положениями *Условий* и в порядке, установленном *Условиями*
- 1.4. **Счет Эскроу** – специальный банковский счет, открываемый Банком (Эскроу-агентом) 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).
- 1.5. **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: [tnsb@tnsb.ru](mailto:tnsb@tnsb.ru), номер телефона: +7 (3652) 550-500
- 1.6. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Эскроу-агенту должны быть предоставлены документы для проверки наступления Основания передачи прав по Договору Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства, указанного в Проектной декларации
- 1.7. **Земельный участок** - земельный участок (собственность государственная) кадастровый номер: **91:02:001015:8** используется Застройщиком для строительства (реконструкции) Объекта капитального строительства, расположенный по адресу: г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Летчиков, 10, площадью 83930 кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов». Разрешенное использование – «для строительства и обслуживания рекреационного комплекса».

- 1.8. **Объект капитального строительства** - «**Строительство туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, 10, г. Севастополь. Пусковой комплекс №3**», площадь застройки 2828,25 кв.м., количество этажей – 6, в том числе один этаж подземный (далее – «**Объект**» или «**Объект капитального строительства**»).
- 1.9. **Объект долевого строительства** (далее по тексту также может называться «**Помещение**» или «**Апартаменты**») - нежилое изолированное помещение непроизводственного назначения, предназначенное (назначение) для личного (индивидуального или семейного) использования в качестве места временного размещения (проживания), не предусмотренное для использования в производственных целях, расположенное в **Объекте капитального строительства** в соответствии с п.2.2 Договора и Приложениями № 2 и № 3 к **Договору**.
- 1.10. **Общая площадь Помещения** (проектное значение **Общей площади**) – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч.5 ст.15 ЖК РФ).
- 1.11. **Приведенная площадь Помещения** (проектное значение **Приведенной площади**) - площадь **Объекта долевого строительства**, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (балконов, лоджий), согласно проектной документации.

*Приведенная площадь и Общая площадь до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации, и являются предварительными (проектными значениями). Уточнение площадей (определение фактических значений) производится Сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.*

Настоящим **Участник извещен** о том, что в выписке из Единого государственного реестра недвижимости будет указано только Фактическое значение **Общей площади** нежилого помещения, без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений

1.12. **Правовое обеспечение Договора:**

- 1.12.1. Правовыми основаниями заключения Договора являются:
- Гражданский кодекс Российской Федерации, далее «**ГК РФ**»;
  - Налоговый кодекс Российской Федерации, далее «**НК РФ**»;
  - 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**»;
  - Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2016 года «О государственной регистрации недвижимости», далее «**Федеральный закон № 218-ФЗ**».
- 1.12.2. Юридически действительные права и документы Застройщика для заключения Договора:
- **Договор аренды земельного участка** от 22 мая 2018 года, заключенный с Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (**Арендодатель**), номер регистрации 91:02:0010158-91/001/2019-1 от 21.03.2019;
  - **Разрешение на строительство** (реконструкцию объекта капитального строительства) дата **28 марта 2022 года № RU91-94/102000-977-2022**, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя Правительства Севастополя;
  - **Проектная декларация, а также все актуальные дополнения и изменения к ней** – во исполнение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте проекта по адресу: [http:// garden-resort.ru](http://garden-resort.ru) и на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф> ;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи (далее «**Акт приема-передачи**»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.
- 2.2. Описание (определение) Объекта долевого строительства (Помещения или Апартаментов), подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Наименование Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	« <b>Строительство туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, 10, г. Севастополь. Пусковой комплекс №3</b> »
Строительный адрес:	г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Летчиков, 10
Коммерческое название комплекса:	Апарт-комплекс «GARDEN» (Гарден)
Вид объекта недвижимости:	Туристическо-гостиничный комплекс
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
Общая площадь Объекта капитального строительства:	Секция 5 – 3758,35 кв.м., Секция 6 - 2596,15 кв.м., Секция 11- 3944,44 кв.м., Секция 12 – 3649,89 кв.м.
Количество этажей:	6, в том числе 1 подземный этаж
Материал наружных стен и каркаса:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности:	В
Класс сейсмостойкости:	7 баллов
Пусковой комплекс:	ПК-3

Корпус (подъезд, секция)	-
Условный (строите.) номер Помещения/Апартаментов:	-
Назначение Объекта долевого строительства:	Нежилое изолированное помещение непроизводственного назначения, предназначенное для личного (индивидуального или семейного) использования в качестве места временного размещения (пребывания), не предусмотренное для использования в производственных целях
Этаж:	
Количество комнат:	
Площадь Помещения без учета площади лоджий и террас (проектное значение):	
Площадь лоджий и/или террас:	
Приведенная площадь Помещения с учетом площади лоджий и террас (проектное значение)*:	

**\*Наличие и площади частей нежилого помещения указаны в Приложении №3 «План-схема Объекта долевого строительства, наличие и площади частей Помещения» к настоящему Договору.**

Стороны допускают, что по факту, площади отдельных помещений Апартаментов могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, уменьшения или увеличения других помещений Апартаментов в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, проектное значение Площади и Приведенной площадей Помещения может отличаться от их фактического значения.

Фактические значения Общей и Приведенной площади Помещения уточняется Сторонами в Акте приема-передачи.

**Отделка, техническое состояние и проектные характеристики Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства, если Стороны не договорятся об ином, выполняются в соответствии с Паспортом отделки Приложение №1 «Паспорт отделки» к настоящему Договору:**

*Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа и План-схема Объекта долевого строительства, наличие и площади частей Помещения указаны соответственно в Приложениях №2 и №3 к настоящему Договору.*

*В случае наличия на план-схеме (Приложение № 3 к Договору) объекта долевого строительства обозначений ванн, унитазов, санузлов, умывальников, раковин, кухонных газовых плит, данные обозначения носят условный характер и не создают для Застройщика обязательств по их установке/поставке. Параметры (размер и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в план-схеме (приложение № 3 к Договору)*

- 2.3. Планируемый Срок обеспечения Застройщиком окончания строительства и обеспечения сдачи Объекта капитального строительства в эксплуатацию («Плановый срок окончания строительства») – 2 кв.2024 года. Указанный срок является индикативным и, учитывая этот срок, Застройщик планирует срок Передачи Объекта долевого строительства Участнику. Плановый срок окончания строительства может быть изменен Застройщиком. При этом согласованный Срок Передачи Помещения Участнику, как существенное условие Договора, не меняется.
- 2.4. **Передача Помещения Участнику** и одновременно его приемка Участником осуществляется по Акту приема-передачи проводится **не позднее 31 декабря 2024 года («Срок передачи Помещения Участнику»)**, **но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию.** Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Помещения.

Срок Передачи Помещения Участнику может быть изменен по инициативе Застройщика до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором Срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее «**Уведомление о готовности к передаче**»), а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 *Федеральный закон № 214-ФЗ. Уведомление о готовности к передаче* должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку и/или передано иным способом\*, предусмотренным настоящим Договором по соглашению Сторон. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного настоящего Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

\*Стороны пришли к соглашению, что *Уведомление о готовности к передаче* может быть составлено Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика и направлено Участнику по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре.

### 3. УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с Застройщиками по договору участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее «**Общие условия**»), размещенных на официальном сайте РНКБ Банк (ПАО) в сети Интернет по адресу [www.rncb.ru](http://www.rncb.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом *специального счета эскроу* в порядке, предусмотренном Условиями (далее «**Договор Эскроу**»).

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 РОССИЙСКОМ 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 РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06.Правила

- 3.1. 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, предоставленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

- 3.2. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия Специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.
- 3.3. 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 п.4.2 настоящего Договора.

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 Договора, указываются в Заявлении на открытие счета Эскроу.

- 3.4. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на условиях, указанных в **Приложении №4 «Условия оплаты Цены Договора и график платежей»**.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 4.1. Цена Договора (далее «**Цена Договора**») – является договорной, это сумма денежных средств, определяемая как произведения стоимости 1 кв.м. Приведенной площади Помещения равной **000 000** ( ) рублей **00** копейки за 1 кв.м. на Приведенную площадь Помещения.

- 4.2. **Цена Договора**, определенная на дату заключения настоящего Договора, определяется исходя из проектного значения Приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.2.2 Договора, составляет **0 000 000** ( ) рублей **00** копеек, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, расходуемая на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика.

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.

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

Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства **за счет собственных средств** полностью или частями с использованием специального счета эскроу в порядке, предусмотренном в Разделе 3 настоящего Договора после государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты

ввода объекта в эксплуатацию графику, указанному в **Приложении №4 «Условия оплаты Цены Договора и график платежей»**

Участник долевого строительства после каждого проведенного платежа на счет эскроу обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней отправить Застройщику копию квитанции об оплате в сканированном виде на адрес электронной почты Застройщика: **info@garden-resort.ru**, или предоставить копию квитанции лично по адресу Застройщика: **г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.21**.

Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с даты поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу и проведения взаиморасчетов с Застройщиком в случаях обусловленного изменения Цены Договора (п.4.3 Дог.)

4.3. 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 4.3.1-4.3.4 настоящего Договора

4.3.1. Цена Договора подлежит изменению, если по окончании строительства, в результате проведения обмеров на основании данных организации, осуществившей техническую инвентаризацию и технический учет Помещения, если Фактическое значение Общей приведенной площади Помещения превысит или окажется меньше проектного значения этой площади, указанной в **п.2.2. Договора более чем на 1,0 (Один) квадратный метр.**

4.3.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.3.1 Настоящего Договора Цена Договора увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в **п.4.1. Договора Цены одного квадратного метра Приведенной площади Помещения** на разницу между фактическим и проектным значением Приведенной площади Помещения.

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Если в результате проведения обмеров на основании данных организации, осуществившей кадастровый и технический учет, фактическое значение Приведенной площади Помещения превысит или окажется меньше проектного значения Приведенной площади Помещения, указанной в п.2.2 Договора, более чем на 1.0 кв.м., то Цена Договора, как произведение стоимости 1 кв.м. Приведенной площади Помещения на размер Приведенной площади Помещения увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как Разницу между: Ценой Договора, определенной по фактическому значению Приведенной площади и Ценой Договора, определенной по проектному значению Приведенной площади.

4.3.3. После проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик, при такой необходимости направляет Участнику уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением или, соответственно уменьшением фактического значения Приведенной площади Помещения относительно проектного значения.

4.3.4. В случае превышения фактического значения Приведенной площади Помещения по отношению к проектному значению Приведенной площади Помещения, Участник производит оплату соответствующей суммы, рассчитанной по правилу, указанному в п.п.4.3.1, 4.3.2 настоящего Договора, на залоговый счет Застройщика № 40702810840150001774, открытый в РНКБ Банк (ПАО), корреспондентский счет 30101810335100000607, БИК 043510607. Сумма, подлежащая оплате, а также «Назначение платежа», указывается в уведомлении. В назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Оплата должна быть произведена Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления такого уведомления, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.3.5. В случае уменьшения фактического значения общей приведенной площади, по отношению к проектному значению, возврат соответствующей суммы, рассчитанной по правилу, указанному в п.п.4.3.1, 4.3.2 Настоящего Договора, 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.

4.3.6. Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами **4.3.4., 4.3.5.** настоящего Договора. Такие изменения являются событийными и отображаются в соответствующем уведомлении о готовности к передаче и Акте прием-передачи Помещения.

4.3.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства штрафных санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ. Указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

## 5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект капитального строительства и после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию передать Помещение Участнику по Акту п/п, в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не

- отнесенных к нормативным актам, сдать в эксплуатацию Объект. Сдача Объекта капитального строительства в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию.
- 5.1.3. Застройщик обязуется предоставлять Участнику по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.
  - 5.1.4. 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 и сделок с ним.
  - 5.1.5. Застройщик обязуется выполнять все действия, необходимые для завершения строительства Объекта в срок.
  - 5.1.6. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов действующего законодательства Российской Федерации.

## 5.2. Права и обязанности Участника:

- 5.2.1. Участник обязуется произвести оплату в объеме в сроки и в порядке, предусмотренном Договором.
- 5.2.2. Участник обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.
- 5.2.3. Участник обязуется предоставить Застройщику требуемые согласно законодательству документы для подписания Договора, также приложений и дополнительных соглашений к нему, в том числе и документ об уплате государственной пошлины в случае подачи Договора на регистрацию в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав электронным способом.

Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник соглашается на процедуры, необходимые для подписания и подачи документов на регистрацию Договора в электронном виде и электронным способом, если таковая процедура предусмотрена Договором, либо Участник обязуется явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного нотариально удостоверенной доверенностью представителя в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и предоставить в этот орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об уплате государственной пошлины, в течение 5 (*пяти*) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

- 5.2.4. Участник вправе после уплаты им Цены Договора уступить свои права и обязанности по Договору новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. (часть первая статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ).

Уступка права требования оформляется отдельным договором или соглашением (далее «*Договор уступки*»), подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом без получения согласия Застройщика, но с уведомлением Застройщика о такой уступке для отражения произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика, а в случае уступки с одновременным переводом долга на нового участника, такой Договор уступки заключается с третьим лицом при условии получения согласия Застройщика на такую уступку с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка прав требований по Договору вступает в силу с даты ее государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства. Услуги по оформлению документов по уступке права требования и/или перевода долга, если таковые оказывает Застройщик, оформляются на отдельных условиях.

В течение 7 (*Семи*) календарных дней с даты государственной регистрации Договора уступки в уполномоченном федеральном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник обязуется предоставить (предъявить) Застройщику 1 (*один*) экземпляр Договора уступки, удостоверенный посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки (отметку уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации Договора уступки), а также выписку из Единого государственного реестра прав, подтверждающую регистрацию Договора уступки (с одновременным предоставлением копий таких документов). Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

- 5.2.5. Участник обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.
- 5.2.6. Участник обязуется после ввода Объекта в эксплуатацию приступить к принятию Помещения по Акту приема-передачи (*передаточному акту*) не позднее 15 (*пятнадцати*) дней от даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, при этом:
  - 5.2.6.1. При отсутствии существенных недостатков (п.2. ст.475 ГК РФ) или недостатков, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник (или его уполномоченный представитель) обязан подписать Акт приема-передачи Помещения с Застройщиком в дату его принятия и обратиться в органы, осуществляющие государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 1 (одного) месяца после подписания передаточного акта.

В силу п.2. ст.475 ГК РФ существенными недостатками являются недостатки, которые не могут быть устранены, либо недостатки которые не могут быть устранены без несоразмерных по сравнению со стоимостью имущества расходов или затрат времени, либо недостатки, которые выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, либо недостатки, делающие невозможным использование имущества по своему назначению. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Помещения по Акту в случае выявления в Помещении существенных недостатков и потребовать от Застройщика исполнения обязанностей, предусмотренных в п.6.2 Договора.

- 5.2.6.2. При наличии несущественных недостатков (недостатков, не отвечающих установленным законом критериям существенности (п.2. ст.475 ГК РФ)) в принимаемом Объекте долевого строительства, Участник (или его уполномоченный представитель), одновременно с подписанием Акта приема-передачи Помещения подписывает акт, в котором указывается перечень таких недостатков или несоответствий Объекта долевого строительства (*Акт несоответствия*) требованиям, указанным в п. 2.2 Договора и «Паспорта отделки» (**Приложение 1** к Договору)

Акт несоответствия составляется представителями Сторон по требованию Участника в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и включает перечень дефектов и/или недоделок и разумный срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок, если они не существенные должен быть разумным, но не должен превышать 45 (*Сорока пяти*) календарных дней с момента составления Акта несоответствия. В том числе к Акту несоответствия могут прилагаться результаты фото- и/или видео- фиксации.

- 5.2.6.3. В соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника от принятия Помещения в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Помещения Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Помещения Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом документов - одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения. Нарушение Участником срока принятия Помещения влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Помещения Участником. Застройщик вправе не осуществлять передачу Помещения Участнику до даты выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора.

- 5.2.7. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Помещения до подписания Акта приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи переустройство/перепланировка возможна только с письменного согласия Эксплуатирующей (обслуживающей) организации и при условии получения необходимой разрешительной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации. Под переустройством, согласно настоящему пункту Договора, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе перedelки лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).
- 5.2.8. Участник обязуется с даты приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги и расходы, связанные с содержанием Помещения и общего имущества Объекта капитального строительства (включая содержание территории) и иные услуги по содержанию Помещения и общего имущества, а также исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику до даты оформления права собственности Участника на Помещение оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов, в течение 10 (*Десяти*) рабочих дней с даты предоставления счетов Участнику.

- 5.2.9. Участник обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание Помещения и управление общим имуществом с организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления.
- 5.2.10. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении адреса, банковских реквизитов, контактных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае отсутствия такого уведомления считается, что адрес, банковские реквизиты, адрес электронной почты и номер телефона Участника, указанные в Договоре, являются действующими.
- 5.2.11. Участник обязуется выполнять все свои иные обязательства, указанные в иных разделах Договора.

## 6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны определили, что выданное органом государственного строительного надзора Заключение о соответствии (ЗОО) Объекта капитального строительства 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, приведенными к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо использовать иные права и механизмы, предусмотренные ст.7 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, п.1. ст.475 ГК РФ, ст.20 закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1, иными законами и подзаконными актами.
  - 6.3. **Гарантийный срок** для Объекта долевого строительства составляет 5 (*Пять*) лет с даты передачи Объекта долевого строительства. При этом:
    - Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается заводом-изготовителем, но не менее чем 3 (*Три*) года со дня подписания первого передаточного акта и/или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;
    - Согласно п. 7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
  - 6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
  - 6.5. В случае неприятия Участником без мотивированного обоснования Помещения в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) его качеств.
7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ, и **считаются заключенными (вступившими в силу) 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 по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Договор прекращает свое действие:
  - по соглашению Сторон;
  - в связи с выполнением Сторонами своих обязательств по Договору;
  - по решению суда.
- 8.3. Участник вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе:
  - в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения в срок, превышающий на 2 (месяца) месяца срок, установленный Договором для передачи Помещения или дополнениями к нему;
  - в случае неисполнения Застройщиком предусмотренных Договором обязанностей по устранению недостатков Помещения, приведших к ухудшению качества и делающих Помещение непригодным для использования;
  - в случае существенного нарушения требований к качеству Помещения;
  - в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8.3.1. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении, предусмотренном в п.8.3. 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 5-ти «пяти» рабочих дней после дня наступления такого основания.

**По требованию Участника Договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:**

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Помещения;
- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта капитального строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором



- 8.4. **Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:**
- *при условии единовременной оплаты* – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем 2 (Два) месяца;
  - *при условии оплаты путем внесения платежей в предусмотренный Договором период* – 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.
- 8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.
- 8.6. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с письменным предложением о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника, расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.
- 8.7. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости 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.
- 8.8. В случае смерти, объявления умершим в судебном порядке Участника долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.
- 8.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны обязуются уведомить о данном факте Эскроу-агента.

## 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 своих обязательств 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 документально подтвержденные причиненные убытки сверх неустойки. 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 Объекта капитального строительства с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Помещение.
- 9.3. Расторжение договора по инициативе Участника возможно до оформления Акта приема-передачи Помещения 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.4.2 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.
- 9.4. В случае нарушения Участником обязательств по п.5.2.7 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: война, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается 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 в письменной форме другую Сторону в разумный срок, 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 без применения каких-либо санкций друг к другу при условии выполнения своих обязательств на эту дату.

## 11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. По окончании строительства, Объекту капитального строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая площадь Помещения подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Номер Помещения и Общая площадь Помещения по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи.
- 11.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до его передачи по Акту приема-передачи Участнику несет Застройщик.
- 11.3. 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.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, возможных дополнений и изменений к нему – несет Участник.
- 12.2. 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:
- 12.2.1. Применительно к передаче Помещения наиболее ранняя из дат:
- день вручения уведомления Участнику лично, либо его представителю под расписку;
  - день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении.
- 12.2.2. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Участником, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.
- 12.2.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник выразил желание при подписании настоящего Договора получать уведомления от Застройщика путем направления СМС-сообщений на номер доверенного мобильного телефона, указанного в Разд. 14 настоящего Договора. И настоящим Участник подтверждает, что по указанному им номеру доверенного мобильного телефона отсутствует блокировка на входящие СМС-сообщения с коротких номеров и буквенных адресов, и он обязуется ежедневно просматривать СМС-сообщения, поступающие на указанный им номер мобильного телефона от абонента: «KARBON» (отправитель сообщения), а также:

<p>Настоящим выражаю желание получать сообщения (уведомления) от Застройщика на указанный номер доверенного мобильного телефона. С момента поступления на указанный мною в Разделе 14 настоящего Договора номер мобильного телефона соответствующего СМС-сообщения я считаю извещенным на дату отправки сообщения, при условии дальнейшей официальной переписки по указанному в СМС-сообщении предложению и составления необходимых дополнительных соглашений. В случае изменения указанного телефона, а также в случае неясности содержания СМС-сообщения, обязуюсь своевременно об этом уведомить Застройщика.</p>	<p>«__» _____ 2022 года</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	--

- 12.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок с даты наступления таких изменений письменно уведомить другую Сторону по Договору о таких изменениях, а в случае не уведомления такая Сторона несет риски наступления связанных с таким не уведомлением неблагоприятных последствий.
- 12.5. В процессе строительства (создания) Объекта возможны несущественные изменения и отклонения параметров жилых помещений, входящих в состав Объекта капитального строительства, не влияющие на потребительские и иные свойства строящегося Объекта. Указанные несущественные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 12.6. Стороны пришли к соглашению, что *существенным изменением площади* Объекта долевого строительства передаваемого Участнику является изменение фактического значения *Общей площади Помещения* по отношению к проектному значению *Общей площади Помещения* в сторону уменьшения или увеличения более чем на 5% (*Пять процентов*) от проектного значения *Общей площади Помещения*, указанного в Договоре.
- 12.7. На дату заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с даты государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.8. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего 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 и отдельных требований – в течение 30 дней со дня их поступления (либо в иной срок, если таковой установлен действующим законодательством).

12.9. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписание настоящего Договора Участником означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), услуги предоставления к интернет ресурсам и электронным сервисам для подачи документов на регистрацию в электронном виде, а также банками (в частности Эскроу-агенту), (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам и организациям. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, адрес местонахождения или пребывания (почтовый адрес), номера телефонов, адрес электронной почты, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует в течение 10 лет с момента подписания настоящего Договора. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

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

12.10. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на получение рекламно-информационных сообщений от Застройщика, связанных с осуществлением и ходом строительства объектов Застройщика, проводимыми маркетинговыми акциями, специальными предложениями по другим объектам Застройщика, а также текущих новостей на Доверенный номер мобильного телефона и/или Доверенный адрес электронной почты указанные Участником долевого строительства в разделе 14 Настоящего Договора. Указанные сообщения не являются официальной (принимаемой сторонами) перепиской по настоящему Договору.

12.11. Все приложения к Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

12.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им перед подписанием внимательно прочитаны и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект капитального строительства. Участник подтверждает, что содержание Договора, последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания настоящего Договора. Участник подтверждает, что он не является недееспособным, а также в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять 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.

12.13. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

12.14. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

12.15. Участник подтверждает, что в настоящем Договоре для однозначно своей идентификации: ФИО, паспортные данные, адрес регистрации, почтовый адрес и контакты указаны им правильно.

12.16. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имуще-

ство и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Или в тексте, в случае, если 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.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

**Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:**

- Приложение №1 «Паспорт отделки»;
- Приложение №2 «План этажа и схема расположения Помещения на этаже»;
- Приложение №3 «План-схема Объекта долевого строительства»;
- Приложение №4 «Условия оплаты Цены Договора и график платежей».

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Грин»**

Адрес: г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.21  
ИНН 9201004298, КПП 920101001, ОГРН 1149204012792  
р/с 40702810940150000138  
в РНКБ Банк (ПАО), г. Симферополь  
Корр. счет 30101810335100000607, БИК 043510607

---

Контакты:

Телефон: +7 (0692) 53-99-64,

E-mail: [info@garden-resort.ru](mailto:info@garden-resort.ru)

Служба продаж:

8-800-77-512-77 (бесплатно со всех мобильных и стационарных номеров России)

+7 (978) 0386-888 (для звонков по Крыму и Краснодарскому краю)

Официальный сайт Проекта: [garden-resort.ru](http://garden-resort.ru)

**Директор: Береженко Евгений Борисович**

\_\_\_\_\_/Е.Б. Береженко/  
/подпись/

М.П.

**Участник:**

Ф.И.О.

Почтовый адрес:

Доверенный номер телефона:

Доверенный адрес эл. почты:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
/подпись/

## Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л110/ / - от \_\_\_\_\_ 2022 года

### ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ

Объект:

«Строительство туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, 10, г. Севастополь. Пусковой ком-  
плекс №3»

количество этажей - 6 (в том числе подземный этаж)

Помещение по строительному адресу:

г. Севастополь, ул. Летчиков 10, ПК-\_\_, подъезд \_\_, Апартаменты № \_\_, этаж \_

#### Апартаменты

- Помещение передается без финишной отделки.
- **стены внутренние между апартаментами** - кладка из газобетонных блоков, толщиной 200 мм;
- **стены внутренние межкомнатные** - кладка из газобетонных блоков, толщиной 100 мм;
- **высота потолков для апартаментов** - в соответствии с проектом;
- **отделка внутренних стен комнат апартаментов** - штукатурка гипсовая;
- **отделка внутренних стен санитарных узлов** - отсутствует;
- **отделка потолка апартаментов и санузлов** - отсутствует;
- **полы для комнат апартаментов** - полистиролбетон, цементно-песчаная стяжка в соответствии с проектом;
- **полы в санузлах** - стяжка отсутствует;
- **полы для открытых лоджий, балконов** - антискользкая морозостойкая керамическая плитка;
- **оконные конструкции** – металлопластиковые двухкамерные с ламинацией и тонированным стеклом, в соответствии с проектом;
- **ограждения лоджий, балконов** наружное - экранное из противоударного стекла;
- **двери апартаментов входные** - металлические, пожароустойчивые, сертифицированные с замками. Отделка МДФ панелями с двух сторон;
- **внутренние межкомнатные двери** - не устанавливаются;
- **места установки наружных блоков сплит-систем** - места крепления наружных блоков сплит-систем предусматриваются заранее на глухих участках наружных стен, в соответствии с проектом;
- **система обогрева (отопления)** - в помещениях апартаментов предусмотрена водяная двухтрубная система отопления. Для каждого апартамента устанавливается индивидуальный прибор учета тепла. Приборы учета тепла установлены в этажных распределительных шкафах, расположенных в коридоре. Для гидравлической увязки системы отопления предусмотрена балансировочная арматура. Трубопроводы системы отопления предусмотрены полимерные и проложены в полу в защитной гофротрубе. Отопительные приборы приняты стальные панельные. Для экономии энергоресурсов все отопительные приборы оснащены клапанами с термоголовками. Стойки и магистральные трубопроводы прокладываются из стальных труб по ГОСТ в тепловой изоляции. Источником теплоснабжения служит блочно-модульная отдельно стоящая котельная на газообразном топливе;
- **система хозяйственно-противопожарного водоснабжения** – выполнена с разводкой в стенах полимерными трубами, к местам проектной установки сантехнического оборудования, водомеры запроектированы на этажных коллекторах, установленных в нишах на этажах;
- **система горячего водоснабжения** – организована централизованно от котельной, выполнена с разводкой в полу и стенах полимерными трубами, к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой заглушек на системе водопровода (без установки сантехнического оборудования); водомеры запроектированы на этажных коллекторах, установленных в нишах на этажах;
- **канализация** - выполнена (установка канализационного стояка из пластиковых труб с заглушкой) в соответствии с проектом, без установки санитарных приборов;
- **вентиляция** - вентиляция апартаментов принята приточно-вытяжная с естественным побуждением из санузлов и комнат. Приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные створки;
- **электропроводка** - выполняется скрытая проводка до электрического щита Помещения;

#### Фасады

- **фасад, наружные ограждающие конструкции** - Фасад выполняется вентилируемым из керамогранитной плитки, наружные стены выполняются из газобетонной кладки с утеплением минераловатными плитами, витражи выполняются из металлопластика с ламинацией и тонированным стеклом;
- **стены наружные** - кладка из газобетонных блоков толщиной 200 мм, с утеплением с наружной (фасадной) стороны негорючим утеплителем, минераловатными плитами;

#### Места общего пользования

- **входная дверь в вестибюле** - алюминиевый профиль с остеклением, оборудованная замком, доводчиком; в соответствии с проектом;
- **система видеодомофон** - устанавливается при входе в здание с разводкой в каждое помещение;

- **освещение холлов, лестничных клеток** - встроенные потолочные или настенные энергосберегающие светильники с датчиками освещенности, движения;
- **высота потолков** – в соответствии с проектом;
- **отделка внутренних стен** - декоративная штукатурка, улучшенная с окраской акриловыми красителями, стеновые декоративные панели;
- **полы** – плитка из керамогранита под натуральный камень;
- **система обогрева (отопления)** – в коридорах предусмотрена водяная двухтрубная система отопления;
- **электропроводка** - электрическая проводка противопожарная, выполняется скрыто;
- **вентиляция** – приточно-вытяжная;
- **пожарная безопасность** - здание обеспечено системой пожаротушения, оповещения, пожарной сигнализацией согласно нормам РФ.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика: Директор ООО «СЗ «Грин»  
**Береженко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
/подпись/ /Е.Б. Береженко/

\_\_\_\_\_  
/подпись/ / \_\_\_\_\_ /

М.П.

**ПЛАН ЭТАЖА**

Объект:

**«Строительство туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, 10, г. Севастополь. Пусковой комплекс №3»**

количество этажей - \_6\_ (в том числе подземный этаж)

Строительный адрес: г. Севастополь, ул. Летчиков 10, ПК-3, подъезд (секция) \_ , Апартаменты № \_ , этаж \_

План \_ этажа ПК-3, секции

Роза ветров
Схема секций

**ПОДПИСИ СТОРОН**

От Застройщика: Директор **ООО «СЗ «Грин»**  
**Береженко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Е.Б. Береженко/  
/подпись/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
/подпись/

М.П.

**Приложение №3**

к Договору участия в долевом строительстве

№ Л10/З/ \_ \_ от \_ \_ 2022 года

**ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ**

Объект:

**«Строительство туристическо-гостиничного комплекса по ул. Летчиков, 10, г. Севастополь. Пусковой комплекс №3»**

количество этажей -   6   (в том числе подземный этаж)

Помещение по строительному адресу:

Строительный адрес: г. Севастополь, ул. Летчиков 10, ПК-3, подъезд (секция)   , Апартаменты №   , этаж   

Проектная Приведенная (инвестируемая) площадь – 00,00 кв.м.

**Наличие и площади частей Помещения, согласно экспликация**  
(по помещениям)

**ПОДПИСИ СТОРОН**

От Застройщика: Директор ООО «СЗ «Грин»  
**Береженко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Е.Б. Береженко/  
/подпись/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
/подпись/

М.П.



**Приложение №4**к Договору участия в долевом строительстве  
№ Л10/З/ \_ \_ от \_ \_ 2022 года**УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ****ЦЕНЫ ДОГОВОРА ЧЕРЕЗ СЧЕТ ЭСКРОУ И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

**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.

**2. Участник/Депонент:**

\_\_\_\_\_ (ФИО/наименование)

**3. Застройщик/Бенефициар:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Грин»;  
Адрес: г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.21  
ИНН 9201004298, КПП 920101001, ОГРН 1149204012792

**4. Депонируемая сумма составляет 0 000 000 (\_\_\_\_\_)**  
**рублей 00 копеек.****5. Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2024 года.**

**Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным Договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет № 40702810840150001774, открытый в РНКБ Банк (ПАО), корреспондентский 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.**

**ГРАФИК ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В СЧЕТ ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

<i>№ платежа</i>	<i>Сумма оплаты в руб.</i>	<i>Срок и порядок оплаты</i>
<b>Платеж №1</b>	<b>0 000 000 (_____)</b> <b>рублей 00 копеек</b>	Оплата 100% в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора <b>Путем внесения собственных средств на Счет-Эскроу</b>

**ПОДПИСИ СТОРОН**От Застройщика: Директор ООО «СЗ «Грин»  
**Береженко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
/подпись/ /Е.Б. Береженко/\_\_\_\_\_  
/подпись/ /\_\_\_\_\_/

М.П.