

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве «Многоквартирные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Маячная, г. Севастополь»

г. Севастополь

\_\_\_\_\_ 202\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гагаринский»**, дата государственной регистрации 19 июня 2020 г., ОГРН 1209200002571, ИНН 9201531350, КПП 910201001, адрес места нахождения: 295051, Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, б-р Ленина, д. 12, помещ. 301, кабинет 13, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Управляющего-индивидуального предпринимателя Леухина Олега Владимировича, действующего на основании Договора от 22 июня 2020г. и Устава, с одной стороны, и  
гражданин(ка) (ин) **ФИО**, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., зарегистрированная (ый) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующая (ий) от своего имени, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), – заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и общие положения

1.1. **Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гагаринский»** — юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта: «**Многоквартирные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Маячная, г. Севастополь**» (далее - Объект, многоквартирный жилой дом) на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, уплачивающее **Застройщику** обусловленные Договором денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

1.3. **Объект долевого строительства** — жилое помещение, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.4. **Проектная декларация** — информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

1.5. **Холодные помещения** – расположенные в составе Объекта балконы, лоджии, веранды, террасы. Холодные кладовые, тамбуры.

1.6. **Эскроу-агент (Акцептант, Банк):** Акционерное общество «ГЕНБАНК» (далее по тексту – АО «ГЕНБАНК», «Банк»), организационно-правовая форма – непубличное акционерное общество, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия Банка России на осуществление банковских операций №2490, выдана 23.12.2015) адрес места нахождения: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13; адрес почтовый: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д.13; официальный сайт в сети Интернет: <https://www.genbank.ru>, адрес электронной почты: info@genbank.ru, номера телефонов: 8 (800) 333-55-45, 8 (365) 255-02-55, ОГРН 1137711000074, ИНН 7750005820, к/счет № 30101810835100000123 в Отделении по Республике Крым Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 043510123.

1.7. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) Объекте и доли в праве собственности на общее имущество в Объекте, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- лист записи Единого государственного реестра юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- разрешение на строительство № 91-02-1097-2024/1 от 07 октября 2024 г., выдано Правительством Севастополя Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя;
- проектная декларация, а также внесенные в нее изменения, размещенные Застройщиком на сайте Единой

информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф) в соответствии с ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- договор аренды земельного участка от 10 февраля 2021 г., площадью 6790 кв.м., кадастровый номер: 91:02:001003:8207, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Маячная, заключенный между Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя и Обществом с ограниченной ответственностью «Базис М», зарегистрированный Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 26 февраля 2021 г., номер регистрации 91:02:001003:8207-92/002/2021-3, с учетом которого 31 марта 2021 г. заключен договор субаренды земельного участка между Обществом с ограниченной ответственностью «Базис М» и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гагаринский», зарегистрированный Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 16 апреля 2021 г., номер регистрации 91:02:001003:8207-92/002/2021-5.

1.8. Застройщик предоставляет/направляет в Банк подписанное со своей стороны заявление Застройщика о заключении Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК» для расчетов по договору участия в долевом строительстве (далее – Заявление Застройщика). Заявление Застройщика предоставляется в Банк на бумажном носителе или направляется в электронном виде по согласованным Банком каналам.

1.9. После акцепта Банком Заявления Застройщика Банк принимает от Участника долевого строительства заявление Участника долевого строительства о заключении Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК» для расчетов по договору участия в долевом строительстве (далее – Заявление Участника долевого строительства). Заявление Участника долевого строительства предоставляется в Банк на бумажном носителе.

1.10. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника долевого строительства и Застройщика о заключении Договора счета Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в п.3.1. настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника долевого строительства, 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 долевого строительства заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

1.11. Правопреемники **Участника долевого строительства** имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.12. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в АО «ГЕНБАНК» в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.13. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта долевого строительства, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта долевого строительства.

## 2. Предмет Договора

2.1. По условиям настоящего Договора **Застройщик** своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять **Объект долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Характеристика **Объекта долевого строительства** согласно проектной документации:

Местонахождение: Российская Федерация, г. Севастополь, внутригородское муниципальное образование Гагаринский муниципальный округ, ул. Маячная, 1г.

Наименование объекта: «Многоквартирные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Маячная, г. Севастополь».

2.2.1. Основные характеристики Объекта:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое

Количество этажей	9-10
Общая площадь, кв.м.	13 273,7
Материал наружных стен	Газобетон, толщина 200 мм
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные толщина 200 мм
Конструктивная схема здания	Железобетонный рамно-связевой каркас с железобетонными диафрагмами жесткости
Класс энергоэффективности	Д (нормальный)
Класс сейсмостойкости	8 баллов
Утепление	По ограждающим конструкциям – утеплитель минераловатный
Вентиляция дома	Приточно-вытяжная с естественным и с механическим побуждением. Подключение вытяжных вентиляторов производится Участником долевого строительства самостоятельно
Кровля	Плоская из рулонных материалов
Фасад	Вентилируемый фасад с организованными местами для установки наружных блоков кондиционирования и отвода конденсата

#### 2.2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Квартира
Условный номер	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв.м.	
Площадь комнаты-2, кв.м.	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	

2.2.2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося 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 создаваемого Объекта и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.2.3. **Объект долевого строительства**, если Стороны письменно не договорятся об ином, передается **Участнику долевого строительства** в следующем состоянии:

Внутриквартирные стены: из газобетона толщиной 100 мм на всю высоту;

Межквартирные стены: газобетон, толщина 200 мм;

Балконные ограждения: газобетон 100 мм;

Высота помещений: с 1 по 8 этаж 2,72 м. (в чистоте);

Канализация: городская;

Отопительное оборудование: разводка трубопроводов отопления из многослойных полиэтиленовых труб, полипропиленовых стабилизированных труб.

Подключение отопительных радиаторов;

Коммуникации:

а) подключение к водопроводу с установкой узлов учета воды поквартирно на лестничной клетке;

б) подключение к электросети с установкой электросчетчика (без разводки по квартире, кабельная сборка при входе в квартиру);

в) подключение к газовым сетям, установка газового счетчика, установка двухконтурного газового котла.

Окна: металлопластиковые, лоджии застеклены.

Входные двери в квартиру: металлические.

Полы (за исключением балкона, лоджии и с/у): цементно-песчаная стяжка;

Потолок и стены: без отделки.

2.2.4. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту общая фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от Общей проектной площади, указанной в настоящем Договоре. Уточнение фактической площади и нумерации **Объекта долевого строительства** производится по результатам технических обмеров, проводимых по окончании строительства.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. **Застройщик** совместно с **Участником долевого строительства** обязуются предоставить подписанный Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет **Участник долевого строительства**.

2.4. В рамках строительства **Объекта** строительство (реконструкция) отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры за счет средств **Участника долевого строительства** не осуществляется.

### 3. Цена. Условия и порядок оплаты

3.1. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) **Объекта долевого строительства**.

**Цена Договора (Объекта долевого строительства)** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается). Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в отношении цены **Объекта долевого строительства**.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (**Участника долевого строительства**) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

3.1.1. Цена договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, корректировке (перерасчету) не подлежит, кроме случаев, предусмотренных пп.3.1.3. настоящего Договора.

3.1.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей проектной площади **Объекта долевого строительства** является её изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от показателей, указанных в пп.2.2.2. настоящего договора, и то, что такие изменения допускаются и это не будет считаться нарушением условий Договора и основанием для применения ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.3. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена, в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию **Объекта долевого строительства** в соответствии с изменениями действующего законодательства, но не более 10% от общей стоимости **Объекта долевого строительства**;

- внесения изменений в состав **Объекта долевого строительства** по согласию Сторон.

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

3.2.1. Эскроу-агент/Акцептант: **АО «ГЕНБАНК».**

3.2.2. Участник/Депонент: **ФИО.**

3.2.3. Застройщик/Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гагаринский».**

3.2.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2.5. Срок условного депонирования денежных средств: до 07 апреля 2028 г.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810200630020344, открытый в АО «ГЕНБАНК», кор.счет 30101810835100000123 в Отделении по Республике Крым Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 043510123, 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

текущий счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

3.2.6. Уплата **цены Договора** производится **Участником долевого строительства** на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.7. Обязанность **Участника долевого строительства** по оплате **Цены Договора** считается выполненной с момента поступления на специальный счет эскроу у Эскроу-агента денежных средств в полном объеме.

3.2.8. По договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного жилого дома, Цена Договора должна быть оплачена Участником в размере всей суммы путем перечисления денежных средств на счет Застройщика № р/с 40702810200630020344, открытый в АО «Генбанк» (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу) при условии, если к моменту ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию на счетах эскроу недостаточно денежных средств для исполнения Застройщиком обязательств по кредитному договору перед Эскроу-агентом. В случае если денежных средств на счетах эскроу достаточно для исполнения Застройщиком обязательств по кредитному договору перед Эскроу-агентом, то порядок оплаты Цены Договора определяется Застройщиком и Участником долевого строительства самостоятельно. Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. 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.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** не позднее срока, предусмотренного п.5.3. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.1.4. Направить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, сообщение о завершении строительства (создания) Объекта, и предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом пп.5.3.1 настоящего Договора), не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. В случае согласия **Участника долевого строительства** изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. В случае смерти **Участника долевого строительства**, передать его права и обязанности по Договору наследникам, при условии их обращения с такими требованиями к **Застройщику**.

4.1.7. Передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

##### 4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Уплатить **Цену Договора Объекта долевого строительства** путем внесения денежных средств в размере, сроки, способом и порядке, установленным разделом 3 настоящего Договора, но в любом случае **уплата цены Договора** (остаток неоплаченной суммы цены Договора) производится **не позднее 3 (Третьего)** рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода **Объекта (многоквартирного жилого дома)** в эксплуатацию, в том числе и в случае досрочного исполнения обязательства **Застройщиком** о передаче **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** в соответствии с пп. 4.1.3 настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к принятию **Объекта долевого строительства** и подписать акт приема-передачи в момент принятия, в случае соответствия **Объекта долевого строительства** условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения сообщения от **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

4.2.3. 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 **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** или его наследниками акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4.2.4. До осуществления государственной регистрации прав на **Объект долевого строительства** без предварительного письменного согласия **Застройщика** не производить никаких изменений конструктивных элементов **Объекта долевого строительства** и Объекта (перепланировку, изменение фасада и/или его элементов, в т.ч. не предусмотренное Договором остекление лоджий, балконов, установку любых устройств и сооружений, видоизменяющих вид и конструкцию фасада). После регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** все вышеназванные изменения осуществлять исключительно с согласия Управляющей компании или иной организации, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта.

4.2.5. В течение 10 (Десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего акта в порядке, предусмотренном пп.4.3.1. настоящего Договора, заключить договор об эксплуатационном (коммунальном) обслуживании **Объекта долевого строительства** и объектов общей совместной собственности с Управляющей компанией или иной организацией, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта, а в случае не подписания такого договора – возмещать соответствующей компании или организации эксплуатационные или иные расходы, связанные с эксплуатацией **Объекта долевого строительства** и объектов общей долевой собственности согласно выставяемым счетам. В случае, если такие расходы после наступления срока подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** понес **Застройщик, Участник долевого строительства** обязан возместить их в полном объеме.

4.2.6. Письменно уведомлять **Застройщика** об изменении своего адреса, телефонов, и иных данных, имеющих значение для исполнения настоящего Договора, в течение 3 (Трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением **Участником долевого строительства** данного обязательства, возлагаются на **Участника долевого строительства** в полном объеме. Действия, выполненные **Застройщиком** по предоставленным **Участником долевого строительства** сведениям, считаются надлежащим образом совершенными.

#### **4.3. Застройщик вправе:**

4.3.1. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** (в том числе в случае досрочной готовности к передаче Объекта долевого строительства), который соответствует п.2.2. настоящего Договора, с учетом условий, указанных в пп.3.1.2. настоящего Договора, по истечении 2 (Двух) месяцев с даты окончания срока, предусмотренного пп.4.2.2. настоящего Договора, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет лицо, в соответствии с условиями, указанными в п. 6 ст. 4 ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.3.2. Приостановить исполнение обязательства, предусмотренного пп.4.1.7. настоящего Договора, в случае неполного или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате **Цены Договора**.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. До подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в п.2.2. настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. настоящего Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных Договором.

4.4.2. В случае несогласия с изменениями срока передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном пп.4.1.5. настоящего Договора, отказаться от исполнения настоящего Договора.

4.4.3. Участник обязуется информировать Банк (Кредитора) о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.4.4. Участник долевого строительства вправе требовать передачи объекта долевого строительства в сроки и порядке, установленные настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.

### **5. Передача Объекта долевого строительства**

5.1. Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. В случае какого-либо несоответствия **Объекта долевого строительства**

требованиям, определенным п.2.2. настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в пп.3.1.2. настоящего Договора, **Участник долевого строительства** вправе воспользоваться условиями, предусмотренными пп.4.4.1. настоящего Договора. В случае подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, он считается принятым без замечаний.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате цены **Объекта долевого строительства**.

5.3. **Объект долевого строительства** должен быть передан **Участнику долевого строительства** в срок не позднее 07 апреля 2028 г., но не ранее завершения строительства и получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома.

Срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию 07 октября 2027г.

5.3.1. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке изменить срок строительства, а также в одностороннем порядке изменить срок получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию на срок до трех месяцев, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

5.4. В целях установления времени передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, **Застройщик** действует в порядке, предусмотренном пп.4.1.4. настоящего Договора. Сообщение о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче считается врученным, если оно было получено непосредственно адресатом или его доверенным лицом; если адресат выбыл в другое место без извещения **Застройщика** согласно пп.4.2.6. настоящего Договора; если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

5.5. **Участник Долевого строительства** при приемке **Объекта долевого строительства** руководствуется пп.4.2.2. настоящего Договора. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** действует в рамках пп.4.3.1. настоящего Договора.

5.6. **Участник долевого строительства** несет расходы на содержание **Объекта долевого строительства** со дня подписания им Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, а в случаях, указанных в пп.4.3.1. настоящего Договора - со дня составления одностороннего Акта.

5.7. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** после полной уплаты денежных средств, которые **Участник долевого строительства** обязан внести по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего Акта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством РФ порядке.

## 6. Гарантии качества Объекта долевого строительства

6.1. На **Объект долевого строительства**, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, а также результатов производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 3 (Три) года со дня передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи. На объекты технологического и инженерного оборудования **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 3 (Три) года со дня передачи **Объекта долевого строительства** первому **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи. На результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается гарантийный срок – 1 год со дня передачи объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

6.2. **Участник Долевого строительства** не вправе вносить изменения в системы газо-, водо-, электроснабжения, любые работы по обслуживанию/ремонту указанных систем осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

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

## 7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае нарушения срока внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

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

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

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

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

7.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны принимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательства по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов федерального или местного уровня, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, и/или препятствующие выполнению сторонами настоящего Договора, и другие подобные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.8. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, при отсутствии согласованности Сторонами дальнейших действий по выполнению настоящего Договора, каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

## 8. Уступка (передача) прав по Договору

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или, в случае неполной оплаты Цены Договора, одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и ст. 11 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. До момента оплаты цены Договора уступка прав требования по настоящему Договору осуществляется по предварительному письменному согласию **Застройщика**. Согласие **Застройщика** может быть включено в текст договора (соглашения) об уступке права требования с переводом долга.

8.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей (уступкой) прав и (или) обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставление документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет **Участник долевого строительства**, либо лицо (лица), которому переданы (уступлены) права и (или) обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с **Участником долевого строительства**.

8.4. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное уведомление об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки, с предоставлением оригинала или нотариально заверенной копии договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию договора уступки.

8.6. В случае несоблюдения **Участником долевого строительства** условий, предусмотренных пунктом 8.5 настоящего Договора, **новый Участник долевого строительства** несет весь риск негативных последствий, связанных с неполучением (несвоевременным получением) от Застройщика любой почтовой корреспонденции, в том числе сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, составлением одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В этом случае направление **Застройщиком** в адрес первоначального **Участника долевого строительства** акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с частью 6 статьи 8 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», является надлежащим исполнением Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

До получения Застройщиком от **Участника долевого строительства** зарегистрированного в установленном порядке договора уступки права требования по настоящему Договору вся корреспонденция, направленная в адрес **первоначального Участника долевого строительства**, считается направленной надлежащему лицу.

8.7. В договоре или соглашении об уступке прав требования по настоящему Договору обязательно указание полных паспортных данных **нового Участника долевого строительства**, номер его контактного телефона, адрес регистрации по месту жительства, а также адрес для отправки корреспонденции. В случае отсутствия у **Застройщика** такой информации к моменту истечения срока приема-передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.3 настоящего Договора, ответственность **Застройщика** за просрочку передачи **Объекта долевого строительства** **новому Участнику долевого строительства** не наступает. При этом, Застройщик вправе в соответствии со ст. 382 ГК РФ исполнить свои обязанности по настоящему Договору в пользу **первоначального Участника долевого строительства**.

8.8. С момента государственной регистрации договора уступки прав требования по настоящему Договору, к **новому Участнику долевого строительства** переходят все права и обязанности по Договору Эскроу, заключенному **первоначальным Участником долевого строительства с Акционерным обществом «ГЕНБАНК»**.

В течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования по настоящему Договору, но не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (Объекта), **первоначальный Участник долевого строительства** и **новый Участник долевого строительства** обязуются обратиться к Эскроу-агенту (АО «ГЕНБАНК») для внесения изменений в Договор счета эскроу АО «ГЕНБАНК», заключенного между **первоначальным Участником долевого строительства**, ООО «СЗ «Гагаринский» и Эскроу-агентом.

## 9. Срок действия Договора. Изменение и расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.2. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления сторон Договора. По соглашению сторон **Участник долевого строительства** может выдать нотариально удостоверенную доверенность на имя представителя **Застройщика** или иного лица для осуществления государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации Договора, всех соглашений к нему, в т.ч. при расторжении Договора, а также за услуги представителя, несет **Участник долевого строительства**.

9.3. **Участник долевого строительства** в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора обязан совместно с **Застройщиком** подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9.6. **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.7. **Участник долевого строительства** вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных пп. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.8. В иных случаях, не предусмотренных условиями настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в т.ч. по инициативе Участника долевого строительства, на основании его письменного заявления. При этом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты (возмещения) фактически понесенных Застройщиком расходов, не зависимо от того, была ли Участником долевого строительства осуществлена оплата по Договору или нет. К фактически понесенным расходам Застройщика относится: уплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, оформление договора в форме электронного документа, а также расходы за государственную регистрацию расторжения Договора.

9.9. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении **Участником долевого строительства**, порядка и/или сроков внесения платежей по Договору, в случаях, предусмотренных ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.10. В случае расторжения Договора в соответствии с законодательством РФ фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, должны разрешаться сторонами, прежде всего, путём переговоров. В случае если договорённость при этом не достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам. При этом, если Застройщик выступает в суде в качестве истца, то дело подлежит рассмотрению в суде, по месту нахождения Застройщика. В случае, если истцом выступает Участник долевого строительства, то иск предъявляется в суд по выбору Участника долевого строительства.

## 10. Заключительные положения

10.1. Обработка персональных данных осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных». Согласие на обработку персональных данных оформляется в виде отдельного документа и не является частью настоящего Договора.

10.2. Все уведомления Застройщика могут быть направлены Участнику долевого строительства посредством телефонной связи или смс-сообщения, или сообщения по электронной почте, на телефонный номер или адрес электронной почты, указанные Участником долевого строительства в разделе 11 настоящего Договора.

10.3. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают 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 договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной); вопросы, которые не урегулированы в настоящем договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

10.4. Настоящий договор заключен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью. Дополнительно стороны пришли к соглашению составить договор в простой письменной форме в количестве 2 (двух) экземпляров, по одному экземпляру для Участника долевого строительства и для Застройщика.

10.5. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

10.5.1. Приложение №1 «План расположения Объекта долевого строительства».

### 11. Реквизиты и подписи сторон

#### **ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО «СЗ «Гагаринский»**

**Юридический адрес:** 295051, Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, б-р Ленина, д. 12, помещ. 301, кабинет 13

ОГРН 1209200002571

ИНН 9201531350

КПП 910201001

р/с 40702810200630020344, открытый в АО «ГЕНБАНК», кор.счет 30101810835100000123 в Отделении по Республике Крым Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 043510123

т.: +7 (8692) 417-996

e-mail: info@interstroj.com.ru

**Управляющий-индивидуальный предприниматель**

\_\_\_\_\_ **О.В. Леухин**

#### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИО**

дата рождения \_\_\_\_\_ Г.,

место рождения: \_\_\_\_\_,

паспорт гражданина Российской Федерации:

серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_, код подразделения

\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ Г.,

зарегистрированная (ый) по адресу:

\_\_\_\_\_,

СНИЛС \_\_\_\_\_

т.:

e-mail:

\_\_\_\_\_ **ФИО**