**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Симферополь «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лучистое»,** в лице Генерального директора Сюзева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. В настоящем Договоре используются следующие понятия:
      1. **Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лучистое» –** юридическое лицо, имеющее на праве аренды 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 «**«Многофункциональная застройка по адресу: Республика Крым, г. Алушта, п. Семидворье, земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:189 (2 этап строительства «Многоквартирный жилой дом)**» на основании полученного разрешения на строительство.
      2. **Участник** **или Участник долевого строительства –** физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) **Многоквартирного жилого дома** с целью возникновения у него права собственности на **Объект.**
      3. **Земельный участок** **–** земельный участок, используемый **Застройщиком** для строительства **Многоквартирного дома,** расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Алушта, п. Семидворье, кадастровый номер: 90:15:040301:189, площадью 60 802 кв.м., вид разрешенного использования–«Многоэтажная жилая застройка» код 2.6, «Обслуживание жилой застройки» код 2.7.
      4. **Объект** **–** жилое помещение (**Квартира)**, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче **Участнику** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома,** и входящее в состав **Многоквартирного жилого дома,** создаваемого также с привлечением денежных средств **Участника,** при условии выполнения **Участником** всех принятых по настоящему Договору обязательств.
      5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства –** площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. №854/пр.

Стороны согласились, что Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным технических обмеров). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

* + 1. Право собственности на **Объект** возникает у **Участника** с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством **Объект** в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
    2. Настоящим Участник извещен, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет указана общая площадь объекта, определяемая в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. как сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
  1. **Правовое обеспечение настоящего Договора:** 
     1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
     2. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

-Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

-Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);

-Договор аренды земельного участка от 01.07.2019 г., зарегистрированный 12.07.2019 г. в Государственном Комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым;

-Разрешение на строительство от 16.07.2021г № 91-RU93301000-0960-2021 выдано Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

-Проектная декларация Застройщика №91-000372 от 28.07.2021г. размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой Информационной Системы Жилищного Строительства (ЕИСЖС) по адресу: наш.дом.рф.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **Квартиру Участнику,** а **Участник** обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену, после принять **Квартиру** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома.**

Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

* 1. **Объектом** является жилое помещение **(квартира)**, имеющее следующие коммерческие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| **Назначение** | **Жилое** |
| **№ квартиры (строительный)** |  |
| **Общая проектная (приведенная) площадь, кв.м** |  |
| **Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м** |  |
| **Жилая проектная площадь, кв.м** |  |
| **Итого площадь квартиры с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас без понижающих коэффициентов), кв.м** |  |
| **Подъезд** |  |
| **Этаж** |  |
| **Количество комнат** |  |
| **Площадь комнаты-1, кв.м** |  |
| **Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м** |  |
| **Площадь помещения вспомогательного назначения-коридор, кв м** |  |
| **Площадь помещения вспомогательного назначения сан. узел , кв.м** |  |
| **Площадь балкона-1, кв.м** |  |
| **Площадь балкона-2, кв.м** |  |

Площадь жилых комнат и состав помещений вспомогательного использования указываются в плане объекта долевого строительства, которое является Приложением № 1 к настоящему Договору.

**ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (квартира):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Значение** |
| 1 | **Вид (назначение) объекта строительства** | Жилое |
| 2 | **Назначение объекта долевого строительства (квартиры)** | Жилое |
| 3 | **Материал наружных стен** | Газобетонные блоки |
| 4 | **Материал поэтажных перекрытий** | Монолитные, железобетонные |
| 5 | **Класс энергоэффективности** | С - |
| 6 | **Класс сейсмостойкости** | 8 баллов |
| 7 | **Перегородки** | Внутренние перегородки, согласно план-схемы к договору |
| 8 | **Отделка стен** | Без отделки |
| 9 | **Потолок** | Без отделки |
| 10 | **Пол** | Без гидроизоляции; цементная стяжка не выполняется |
| 11 | **Входная дверь** | Устанавливается |
| 12 | **Межкомнатные двери** | Отсутствуют |
| 13 | **Окна** | Однокамерный стеклопакет в алюминиевом профиле |
| 14 | **Система отопления** | Система отопления и гвс выполняется согласно проекта |
| 15 | **Электроснабжение** | Выполняется ввод электричества в квартиру |
| 16 | **Вентиляция** | Приточно–вытяжная с естественным побуждением |
| 17 | **Водоснабжение и водоотвод** | Канализационный стояк без разводки по квартире. Стояк холодной воды без разводки по квартире |
| 18 | **Приборы учета** | Устанавливаются |

**Основные характеристики Жилого дома:**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование согласно проекту | «**Многофункциональная застройка по адресу: Республика Крым, г. Алушта, п. Семидворье, земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:189 (2 этап строительства «Многоквартирный жилой дом)»** |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность | **17** |
| Общая площадь | **25 520,7 кв.м** |
| Материал наружных стен | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | С - |
| Класс сейсмостойкости | 8 баллов |

* 1. **Квартира** передается участнику путем подписания Акта приема-передачи Квартиры, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома.**
  2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию – **4 квартал 2024 года.**
  3. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику **– не позднее 30.06.2025 года.** Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от **Застройщика.** В случае, если строительство **Многоквартирного жилого дома** не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующее предложение об изменении договора.
  4. Настоящим **Участник** и **Застройщик** (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу [www.rncb.ru](http://www.rncb.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).
  5. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты **Участника** и **Застройщика** путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.
  6. Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом заявления на открытие счета эскроу, представленного **Участником,** и предоставления **Участником** и **Застройщиком** необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.
  7. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.
  8. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в пункте 3.1. и 3.3.2 настоящего Договора.
  9. Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ**
   1. Цена Договора, подлежащая уплате **Участником** по настоящему Договору составляет сумму в рублях **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,** без НДС, что соответствует долевому участию в строительстве **\_\_\_\_ кв.м** проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** **00 копеек без ндс**, за один квадратный метр проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства.
   2. Неизрасходованные денежные средства **Участника** долевого строительства, оставшиеся у **Застройщика** по окончании строительства, являются премией (экономией) **Застройщика**, которая остается в его распоряжении.
   3. **Участник** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по Договору Эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления застройщику (бенефициару), на следующих условиях:
      1. **Эскроу-агент/Акцептант**: **РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - РНКБ Банк (ПАО)),** место нахождения: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500.

**Участник/Депонент**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Застройщик/Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лучистое», юридический адрес: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, Бульвар Ленина, дом 12, помещение 206, ИНН/КПП 9102251634/910201001, ОГРН 1199112000999, расчетный счет 40702810241300968266, корреспондентский счет 30101810335100000607, БИК банка 043510607, РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь, адрес электронной почты: komplex-luchistoe@mail.ru.

**Депонируемая сумма**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**

**Срок условного депонирования денежных средств**: **до 14.05.2025 года**.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования определяется в соответствии с п. 3.3.2. настоящего Договора.

Настоящим участник и застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации. Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления о внесении изменений в Договор эскроу, представленного участником, и на основании документов, предоставленных застройщиком/Бенефициаром в соответствии с Общими условиями. Настоящим застройщик поручает участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 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 залоговый счет Застройщика **40702810040130140345**, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор.счет 30101810335100000607, БИК банка 043510607, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, 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 расчетный счет застройщика в РНКБ Банк (ПАО).

3.3.1.1 Участник обязан внести цену Договора в полном объеме на счет эскроу в срок, указанный в п. 2.10 настоящего Договора, но в любом случае не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.3.1.2. В случае неисполнения Участником обязательства по внесению цены Договора в полном объеме на счет эскроу в срок, указанный в п. 3.3.1.1 настоящего Договора, Участник обязан уплатить полную цену Договора на открытый в РНКБ Банк (ПАО) ИНН 7701105460 залоговый счет Застройщика №40702810040130140345, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

* + 1. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.4 Приведенная площадь Объекта указывается в Акте приема-передачи. В случае, если по окончанию строительства, по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь незначительные расхождения с площадью, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, перерасчет цены настоящего Договора не производится.

Незначительным расхождением с площадями, указанными в п. 2.2. настоящего Договора является расхождение в сторону увеличения либо уменьшения площадей, величина которых не превышает 1 (один) кв. м, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

В случае, если Приведенная площадь Объекта будет меньше более чем на 1 (один) кв. м от приведенной проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства. Возврат соответствующей суммы, из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек без НДС за один кв. м,** Участнику долевого строительства осуществляется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

В случае, если Приведенная площадь Объекта будет больше чем на 1 (один) кв. м от Приведенной проектной площади, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, то Участник обязан произвести дополнительное перечисление денежных средств на открытый в РНКБ Банк (ПАО) ИНН 7701105460 залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в сумме, соответствующей стоимости квадратных метров, на которые увеличилась площадь Квартиры, из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек без НДС за один кв. м**, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении) с момента получения соответствующего уведомления после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства. В уведомлении Застройщиком указываются все необходимые банковские реквизиты залогового счета».

В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п 3.4 Договора, корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная цена указывается в передаточном акте.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. **Права и обязанности Застройщика.**
      1. Обязуется самостоятельно своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Квартиру **Участнику** по Акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.
      2. Обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по настоящему Договору, не отнесенных к нормативным актам, сдать в эксплуатацию Объект в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора. Сдача Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае, если строительство не может быть завершено в установленный п. 2.4. настоящего Договора срок, **Застройщик** направляет для подписания дополнительное соглашение об изменении условий Договора не позднее срока, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора.
      3. Обязуется предоставлять **Участнику** по его требованию информацию о **Застройщике,** ходе строительства **Многоквартирного жилого дома** и о ходе исполнения обязательств перед **Участниками** долевого строительства.
      4. Обязуется принять от **Участника** оплату цены настоящего Договора в сроки и на условиях, определенных настоящим Договором.
      5. **Застройщик** имеет право требовать от **Участника** лично предоставить и заполнить все необходимые документы, связанные с оформлением настоящего Договора.
      6. Обязуется направить **Участнику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о вводе **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и о готовности **Объекта** к передаче не менее чем за месяц до наступления срока передачи **Объекта.**
      7. Обязуется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику не позднее срока, предусмотренного п. 2.5. Договора, но не ранее полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
      8. По истечении десяти рабочих дней после истечения срока, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора (срок передачи **Объекта Участнику**) – составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

- уклонение **Участника** от принятия **Объекта** в предусмотренный п. 4.1.7. Договора срок или при отказе **Участника** долевого строительства от принятия **Объекта** (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Под уклонением **Участника** от принятия **Объекта** понимается не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или Акта, в котором указывается несоответствие **Объекта** требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок.

- наличие у **Застройщика** сведений о получении **Участником** сообщения о завершении строительства **Многоквартирного жилого дома** и о готовности **Объекта** к передачи, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились, в том числе, понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи. При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче **Объекта** риск случайной гибели **Объекта** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления указанного документа.

* + 1. Обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней после выполнения п. 4.1.7. выдать **Участнику** комплект ключей от **Квартиры**.
    2. Обязуется своевременно и в полном объеме выполнить свои обязательства по настоящему Договору.
    3. Обязуется при подписании Акта приема-передачи передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.
  1. **Права и обязанности Участника:**
     1. Обязуется оплатить в полном объеме цену настоящего Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
     2. Обязуется в течение пяти рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от **Участника** действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе:

- оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора;

- подать совместно с представителем **Застройщика** заявление о государственной регистрации настоящего Договора, либо

- предоставить **Застройщику** платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора;

- предоставить **Застройщику** документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе документ (нотариально оформленная доверенность) по форме, предоставленной **Застройщиком,** предоставляющий **Застройщику** необходимые для совершения от имени **Участника** действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора.

* + 1. Обязуется принять от **Застройщика Объект** долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения.
    2. В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям настоящего Договора, Стороны составляют Акт приема-передачи с перечнем дефектов и (или) недоделок и сроками их устранения **Застройщиком.**
    3. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос и (или) установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество.

Независимо от факта получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество, Участник также обязуется не осуществлять действия, влияющие на архитектурный облик Объекта (установка кондиционеров вне специально отведенных для наружных блоков мест, решеток, остеклений и т.д.) без согласования со всеми собственниками помещений Многоквартирного жилого дома и уполномоченным государственным органом.

* + 1. После передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома, в котором располагается Объект, прилегающей территории, также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Многоквартирном жилом доме.

Уклонение Участника от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

* + 1. Обязуется письменно уведомлять **Застройщика** об изменении паспортных данных, места регистрации, контактных телефонов (далее – контактные данные) и нести все негативные риски, связанные с несвоевременным уведомлением или не уведомлением об изменении таких данных. В случае нарушения сроков подписания Акта приема-передачи вследствие не уведомления или несвоевременного уведомления **Участником Застройщика** об изменении контактных данных, **Участник** считается таким, что нарушил существенные условия договора.
    2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты 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 порядке.
    3. Имеет право уступить право требования и свои обязательства по настоящему Договору в пользу третьего лица. Уступка прав требования **Участником** (замена **Участника** в договоре) по настоящему Договору в пользу третьего лица возможна исключительно по предварительному письменному согласию **Застройщика** и допускается только после уплаты им всей цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка **Участником** прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента регистрации договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

* + 1. В случае осуществления уступки прав требования в нарушение условий данного Договора (в том числе неполучения **Участником** согласия **Застройщика** на уступку), **Участник** обязан уплатить **Застройщику** штраф в размере 10 % от цены Договора. Сумма штрафа должна быть уплачена в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня предъявления **Застройщиком** соответствующего требования.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Качество построенного **Объекта** должно соответствовать государственным строительным стандартам, требованиям действующего законодательства. Подтверждением надлежащего качества **Объекта** является введение **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и получение разрешения на ввод **Многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.
   2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
   3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Участнику Объекта долевого строительства
   4. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта или **Многоквартирного жилого дома** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
   5. **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, нарушение 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 третьими лицами.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Уплата неустойки (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
   2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику** долевого строительства **Объекта** долевого строительства, **Застройщик** выплачивает **Участнику** долевого строительства неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ.
   3. В случае нарушения **Участником** срока оплаты цены настоящего Договора, **Участник** выплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   4. В случае нарушения обязанности по п. 4.2.5. настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.
   5. **Застройщик** имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:
      1. Если другие работы, не входящие в обязанности **Застройщика,** но связанные со строительством **Объекта долевого строительства,** задерживают выполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору.
      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.
      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.
      4. Неправомерные нарушения органами государственной власти и местного самоуправления, иными уполномоченными органами и организациями сроков выдачи (согласования) разрешительных и иных документов, необходимых для сооружения (строительства) Объекта строительства (в т.ч. для ввода в эксплуатацию).
      5. Необоснованные задержки сетевыми организациями и/или собственниками инженерных и транспортных сетей (включая сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения) сроков подключения Объекта строительства к соответствующим инженерным и транспортным сетям.
      6. Вступление в силу после заключения данного Договора новых нормативно-правовых или индивидуальных распорядительных актов, требующих выполнения дополнительных мероприятий для строительства (в т.ч. ввода в эксплуатацию) Объекта строительства.
   6. Все споры, возникающие в связи с заключением, изменением, исполнением и расторжением настоящего Договора, в случае если Истцом выступает Застройщик, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика. В случае если Истцом выступает Участник долевого строительства, то иск предъявляется в суд по выбору Участника.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами обязательств.
   2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 7.3. настоящего Договора.
   3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
   4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 7.3. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств оплаченных Участником по настоящему Договору вправе удержать с Участника неустойку в размере 5 % (пять процентов) от Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, но не более 100 000,00 (ста тысяч) рублей.
   5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.
4. **ФОРС-МАЖОР**
   1. Стороны освобождаются от ответственности, определенной настоящим Договором и действующим законодательством за полное или частичное невыполнение настоящего Договора, если докажут, что такое нарушение/невыполнение случилось вследствие действия форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются случай, непреодолимая сила, а также все другие обстоятельства, которые не могут быть предусмотрены, предотвращены Сторонами (стихия, забастовка (страйк), объявленная или необъявленная война, террористический акт, блокада, революция, заговор, восстание, массовые беспорядки, акт вандализма, молния, пожар, буря, наводнение, землетрясение, нагромождение снега или гололед, блек-аут, решения (действия, бездействия) органов государственной власти, решения органов государственной власти о прекращении права на земельный участок, об изменении статуса земельного участка и т.д.).
   2. Наступление непреодолимых обстоятельств должно быть подтверждено компетентным органом, определенным действующим законодательством.
   3. Сторона, которая имеет намерение ссылаться на форс-мажорные обстоятельства, обязана неотложно сообщить другой Стороне о существовании форс-мажорных обстоятельств и их влиянии на ход выполнения Договора.
   4. Если форс-мажорные обстоятельства и/или их последствия временно препятствуют выполнению настоящего Договора, то выполнение настоящего Договора останавливается на срок действия форс-мажорных обстоятельств и/или их последствий.
5. **ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Стороны подтверждают, что заключение настоящего Договора отвечает их интересам, они имеют право подписывать и заключать этот Договор, приложения к нему и любые другие документы, касающиеся настоящего Договора, и выполнять свои обязательства по настоящему Договору.
   2. **Застройщик** гарантирует, что подписание и выполнение данного Договора не противоречит ни одной сделке, которая имеет обязательный характер для продавца, его учредительным документам.
   3. Споры между Сторонами по данному Договору разрешаются путем переговоров, в случае не урегулирования разногласий мирным путем, спор разрешается в судебном порядке.
   4. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по согласию обеих Сторон и оформляются путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.
   5. **Застройщик** является плательщиком налога на прибыль на общих основаниях.
   6. Каждая из Сторон обязуется сохранить полную конфиденциальность финансовой, коммерческой и иной информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам, за исключением уполномоченных Сторонами лиц, возможна только в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также с письменного согласия Сторон.
   7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве **Многоквартирного жилого дома,** считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.
   8. **Участник** дает свое согласие **Застройщику** на обработку своих личных персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных». Целью использования персональных данных в данном случае является выполнение условий настоящего Договора. **Участник** также дает свое согласие **Застройщику** на распространение своих личных персональных данных путем их передачи Управляющей компании и всем ресурсоснабжающим организациям в срок **до 30.06.2025 года** .
   9. **Участник** подтверждает, что ознакомлен с целью обработки персональных данных, а именно: с целью выполнения требований действующего законодательства Российской Федерации в сфере хозяйственной деятельности Застройщика, в частности для обеспечения ведения налогового и бухгалтерского учета в соответствии с требованиями и стандартами действующего законодательства, с местом хранения персональных данных, условиям доступа к своим персональным данным, а также всеми правами, предусмотренными Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных».
   10. **Участник** настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером 90:15:040301:189;

-на разделение земельного участка с кадастровым номером 90:15:040301:189 на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков;

-на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного жилого дома);

- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 90:15:040301:189;

- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером 90:15:040301:189, в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом).

9.11. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

9.12. По окончании или в ходе строительства, Многоквартирному жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации, которые будут указаны в Акте приема-передачи Объекта.

9.13. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 4.1.6. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования.

9.14. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

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

**Приложение 1 : План Объекта долевого строительства на 1 стр.**

**Приложение 2 : Элемент организации улично–дорожной сети к переулку Перекопскому, г. Алушта на 1 стр**

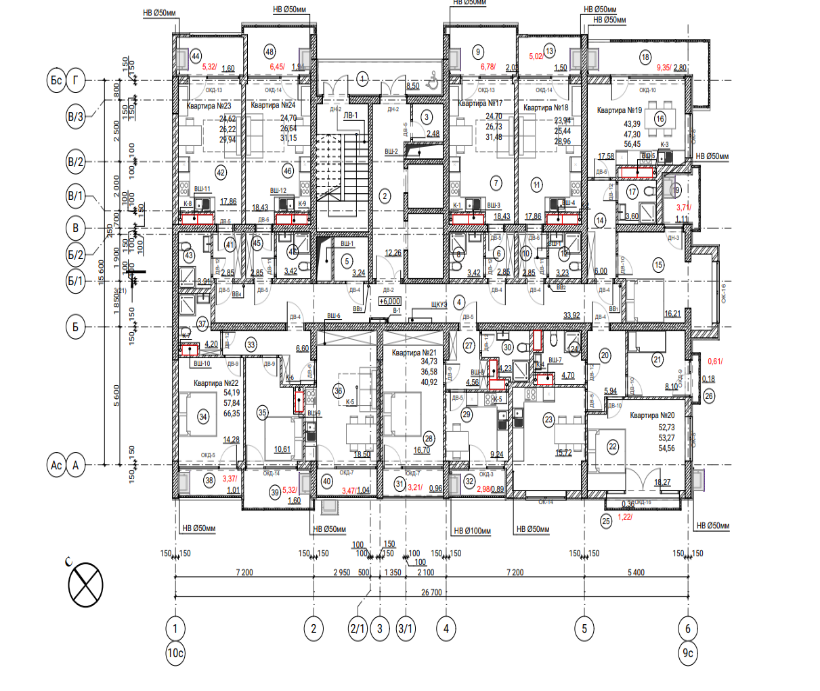
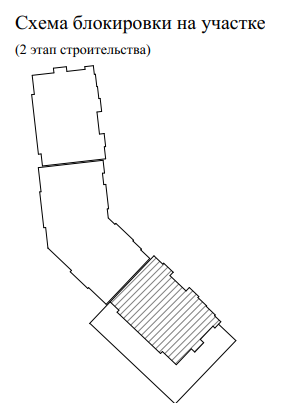
1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**    **ООО «СЗ «Лучистое»**  295051, Республика Крым, г. Симферополь,  Бул. Ленина, д. 12, помещение 206  ИНН/КПП 9102251634/910201001  ОГРН 1199112000999  Расчетный счет 40702810241300968266  Корреспондентский счет 30101810335100000607  БИК банка 043510607  РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь  **Генеральный директор**  **м.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Сюзев** | **УЧАСТНИК :**  **Конт. тел:**  **Эл. Почта :**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  № 1

**План объекта долевого строительства**

**Подъезд \_\_\_\_ , этаж \_\_\_\_, отметка +\_\_\_\_\_\_ , квартира\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование** | **Значение, м. кв** |
| Площадь квартиры (без учета летних помещений,  а именно без лоджий, балконов, веранд и террас) |  |
| Площадь летних помещений (а именно лоджий, балконов, террас без учета понижающих коэффициентов) |  |
| Приведенная (проектная) площадь квартиры, с применением понижающего коэффициента к летним помещениям |  |
| Итого площадь квартиры с учетом летних помещений |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  № 2

**Элемент организации улично–дорожной сети**

**к переулку Перекопскому, г. Алушта**

****