

\_\_\_\_\_ 2021 г.

г. Ялта

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Славянский»** (ОГРН 1209100011284, ИНН 9103094328, КПП 910301001, дата регистрации: 07.09.2020 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по Республике Крым, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Республика Крым, г. Ялта, ул. Тимирязева, д. 27, кв. 39), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Лескина Сергея Сергеевича** (17.03.1984 года рождения, место рождения – хутор Тополи Тимашевского района Краснодарского края, паспорт серия 03 17 № 822124, выдан: Отдел УФМС по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа 16.10.2017 г., код подразделения 230-020), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Данные участника долевого строительства**, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, которому принадлежит на праве аренды земельный участок площадью 13 000 кв.м с кадастровым номером 90:25:060301:146, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «гостиничное обслуживание», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход, ул. Авроры, 77, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоэтажного комплекса апартаментов «Аврора» (далее – многоэтажный комплекс) на основании полученного разрешения на строительство со следующими характеристиками:

количество этажей:

– минимальное 3 (в том числе 1 подземный этаж)

- максимальное 9 (в том числе 1 подземный этаж);

общая площадь комплекса: 23 625,4 кв.м.;

материал наружных стен - многослойные стены: газобетонный блок, утеплитель минераловатные плиты (воздушная прослойка), облицовочный кирпич; защитно – декоративная штукатурка по сетке.

материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные конструкции;

класс энергоэффективности – В - «высокий»;

сейсмостойкость – 8 баллов.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участников долевого строительства для строительства многоэтажного комплекса с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участников долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоэтажном комплексе подтверждают следующие документы:

1.2.1. Договор аренды земельного участка от 08.08.2016 г., зарегистрирован Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.09.2016 года сделана запись № 90-90/016-90/021/675/2016-8552/2;

Договор от 14.04.2021 года о внесении неденежного вклада в имущество общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Славянский», зарегистрирован Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2021 года сделана запись № 90:25:060301:146-91/018/2021-7.

1.2.2. Разрешение на строительство № 91-RU93311000-1002-2021 от 23.07.2021 г. выдано Министерством жилищной политики и Государственного строительного надзора Республики Крым.

1.2.3. Проектная декларация о проекте строительства: «Многоэтажный комплекс апартаментов «Аврора» г. Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 77», опубликована в информационно-

телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте ЕИСЖС - <https://наш.дом.рф> и на сайте: аврора-ялта.рф.

1.2.4. Заключение уполномоченного органа о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ 30 декабря 2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанное заключение размещено в сети Интернет на сайте ЕИСЖС - <https://наш.дом.рф> и на сайте: аврора-ялта.рф.

1.3. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение – апартамент в многоэтажном комплексе по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход, ул. Авроры, 77, со следующими характеристиками:

№ апартамента (условный)	
Количество комнат	
Общая проектная площадь	(в т.ч площадь лоджии ... кв.м)
Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.
Площадь	кв.м
Площадь	кв. м
Площадь	кв.м
Этаж	4
Корпус	(Блок-секция __)

подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса.

Определение номера апартамента и окончательной общей площади апартамента производится Застройщиком после получения разрешения на ввод многоэтажного комплекса в эксплуатацию.

План Объекта долевого строительства (Приложение) является неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, то данные обозначения будут носить условный характер в целях обозначения функционального назначения соответствующей части апартамента и не создают для Застройщика обязательств по его установке.

1.4. **Описание технического состояния Объекта долевого строительства** на момент передачи Участнику долевого строительства:

Устройство системы отопления – от индивидуальных электрических котлов, горячее водоснабжение – от электрического нагревателя, выполняется в объеме проектного решения.

Вентиляция – естественная приточно-вытяжная выполняется в объеме проектного решения.

Система водоснабжения – выполняется отвод от стояка холодного водоснабжения с установкой вентиля и прибора учета расхода холодной воды (прибор учета расхода холодной воды приобретается и устанавливается за счет Участника долевого строительства).

Система канализации – выполняется отвод от канализационного стояка с заглушкой.

Электроснабжение – от общеэтажного щита до ввода в Объект долевого строительства с установкой индивидуального щитка апартамента (электросчетчик размещается в этажном щите).

Кабель связи, кабель телевизионной антенны, домофонная связь – прокладывается от общеэтажного щита до индивидуального щитка апартамента.

Отделка помещений – выполняется оштукатуривание стен помещений (кроме помещения санузла), выполняется выравнивающая стяжка помещений под устройство чистых полов (кроме помещения санузла, лоджий).

Дверные блоки – выполняется установка входной металлической двери и металлопластиковой двери на лоджию.

Оконные блоки – выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен и лоджий в объеме проектного решения (материал и комплектация оконных блоков определяется проектом и заводом изготовителем).

Остальные отделочные и иные работы по Объекту долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся.

1.5. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоэтажного комплекса и оплату услуг Застройщика на условиях настоящего Договора.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный комплекс и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 декабря 2023 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса.

2.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

2.6. Настоящим Участник(-и) долевого строительства 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 № 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 Банка 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).

Настоящим застройщик соглашается на использование Участником(-ками) долевого строительства простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу (внесении изменений в него) 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 РОССИЙСКОМ 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 РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» № 17.06.Правила

2.7. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника(-ов) долевого строительства и застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя участника долевого строительства.

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления на открытие счета эскроу, представленного участником(-ами) долевого строительства, и предоставления участником(-ами) долевого строительства и застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

2.8. Настоящим застройщик поручает участнику(-ам) долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

2.9. 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 Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонированную сумму) в размере и в сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

Реквизиты счета участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на:

- строительство Объекта долевого строительства (оплата приобретаемого имущества, строительных материалов, оборудования и т.п., услуг подрядчиков и др. организаций);
- возмещение затрат на приобретение права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоэтажного комплекса;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоэтажного комплекса, а также на проведение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения многоэтажного комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоэтажного комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения;
- оплату арендных платежей за земельный участок;
- благоустройство территории, отведенной под строительство Объекта;
- на осуществление выплат по займам, кредитам и иным долговым обязательствам, и иным расходам, связанным с осуществлением строительства;
- на оплату государственных пошлин за регистрацию договоров участия в долевом строительстве и иных документов;
- на содержание службы Заказчика-застройщика;
- оплата труда и иные денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;
- оплату иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников Застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства подлежит использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве.

В цену настоящего договора не включены затраты расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.2. С учетом размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (цена Договора) составляет: .....(.....) **рублей** (НДС не облагается), что соответствует долевому участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м проектной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (один) квадратный метр проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в РНКБ Банк (ПАО) (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.3.1. Эскроу-агент/Акцептант:

РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) (РНКБ Банк (ПАО), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34, ИНН 7701105460, КПП 910201001, к/с 30101810335100000607 в Отделении Республика Крым БИК 043510607, адрес электронной почты: [mcb@mcb.ru](mailto:mcb@mcb.ru), телефон: +7 (3652) 550-500;

Депонент: Участник долевого строительства – \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Славянский», ИНН 9103094328, ОГРН 1209100011284, р/с 40702810640010022161 в РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь к/с 30101810335100000607, БИК 043510607;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с \_\_\_\_\_, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор.счет 30101810335100000607, БИК 043510607, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

О факте внесения Депонируемой суммы на счет эскроу Участник долевого строительства уведомляет Застройщика путем направления письменного уведомления. Уведомление также может быть направлено по адресу электронной почты [slav.dom91@mail.ru](mailto:slav.dom91@mail.ru), с обязательным указанием в разделе «Тема» номера Договора, указанного в преамбуле и данных, позволяющих идентифицировать Участника долевого строительства (например, ФИО).

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2023г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоэтажного комплекса.

Все штрафы, неустойки (пени), предусмотренные настоящим Договором, не могут удерживаться Застройщиком из денежных средств, находящихся на счете эскроу и подлежат уплате за счет исключительно собственных средств Участника долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику-Бенефициару депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса;
- сведения из Единого реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоэтажного комплекса.

Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств,

предоставленных РНКБ Банк (ПАО) исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

первый платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек за счет собственных средств Участника долевого строительства;

второй платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. - Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_, заключенному \_\_\_\_\_ г. в г. \_\_\_\_\_ Участником долевого строительства с Эскроу-агентом.

Право требования по настоящему Договору передается Участником долевого строительства в залог РНКБ Банк (ПАО) в силу закона согласно п. 1 ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному Договору № \_\_\_\_\_ заключенному \_\_\_\_\_ г

Залогодержателем по данному залогу является РНКБ Банк (ПАО). Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

На основании статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является РНКБ Банк (ПАО), залогодателем – Участник долевого строительства.

3.3.1.1. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства в сроки, указанные в п. 3.3.1 настоящего Договора, но в любом случае не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода многоэтажного комплекса в эксплуатацию.

3.3.2. Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства подавать в Банк и подписывать от имени Застройщика документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу в РНКБ Банк (ПАО).

3.3.3. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.4. При нарушении срока внесения платежа Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.3.5. Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора представить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания банковского счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве).

3.4. В случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства (определенной после ввода многоэтажного комплекса в эксплуатацию) производится пропорциональный перерасчет цены Договора:

3.4.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 1,0 кв.м по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу в цене Договора в течение тридцати календарных дней с момента получения письменного уведомления об увеличении общей площади. При этом, доплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика № \_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку, а также в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.4.2. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 1,0 кв.м по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу в течение тридцати календарных дней с момента получения заявления от Участника долевого строительства с указанием его банковских реквизитов.

3.4.3. Стороны производят взаиморасчеты по пунктам 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Стороны договорились, что сумма, которая составит разницу между Ценой Договора, указанной в п.3.1 настоящего договора, и суммой возмещения вышеуказанных затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта (услуги Застройщика), которое Застройщик расходует по своему усмотрению, в т.ч. для осуществления мероприятий, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта (ч. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года).

3.6. По договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод многоэтажного комплекса в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета Объекта – цена Договора должна быть оплачена Участником долевого строительства единовременно в размере всей суммы, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается), путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика № \_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог Банку.

3.7. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, указанного в п. 3.3.1.1 настоящего Договора, после ввода многоэтажного комплекса в эксплуатацию, оплата по настоящему Договору должна быть произведена Участником долевого строительства на Залоговый счет Застройщика № 40702810840010022178, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступивших после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку.

3.8. Настоящим Участник(-и) долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоэтажного комплекса и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

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

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

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать предоставленную Участником долевого строительства денежную сумму в соответствии с настоящим Договором.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.3. В случае, если строительство многоэтажного комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса.

4.1.5. 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.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Оплатить цену Договора в порядке, установленном п. 3 настоящего Договора.

4.2.2. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 15 настоящего Договора. В ином случае уведомления, направленные по почтовому адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора, будут считаться полученными.

4.2.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия (либо направить уполномоченного представителя). Подписывать лично или через представителя все необходимые документы, требующиеся для оформления настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение десяти дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, для чего Участнику долевого строительства необходимо прибыть лично либо направить своего представителя для совершения действий по принятию Объекта долевого строительства.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.6. Производить любые изменения Объекта долевого строительства, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и регистрации права собственности на него в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Компенсировать (или нести бремя содержания) Застройщику расходы, связанные с содержанием и обслуживанием общего имущества в многоквартирном комплексе (работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, основные работы и контроль технического состояния многоквартирного комплекса и др.) за период: по истечении 15 (пятнадцати) дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности к передаче Объекта долевого строительства и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования многоквартирного комплекса (за исключением Объекта долевого строительства). Уведомления Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию на многоквартирный комплекс, опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

5.1.2. В случае отсутствия выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства 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 по истечении двух месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.



5.1.3. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных Застройщиком по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе:

5.3.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте долевого строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 Закона № 214-ФЗ.

5.3.2. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.3.3. 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 после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

6.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.5. При нарушении установленного Договором срока внесения платежа, Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации может потребовать от Участника долевого строительства уплатить неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.6. Сторона, по инициативе которой расторгается настоящий Договор, за исключением оснований, установленных настоящим Договором или Законом об участии в долевом строительстве, обязана компенсировать другой Стороне фактически понесенные затраты в размере 0,3 % от цены Договора, но не более 6 000 (шесть тысяч) рублей, произведенные Стороной для осуществления государственной регистрации настоящего договора и соглашения о расторжении настоящего договора в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Требования к техническому состоянию Объекта долевого строительства Стороны согласовали в п. 1.4 настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. 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.

## **8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса. **Предполагаемый срок** получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса – не позднее 30 июня 2023 года.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного комплекса Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение шести месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти календарных дней со дня получения указанного сообщения.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору третьим лицам допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. После государственной регистрации договора уступки прав требования Участник долевого строительства, к которому перешли права и обязанности по Договору, обязуется обратиться в РНКБ Банк (ПАО) (эскроу-агент) с заявлением о переходе прав по настоящему Договору и счету эскроу.

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство многоэтажного комплекса является размещение таких средств на счетах эскроу, открытых Участниками долевого строительства у Эскроу-агента, в соответствии с положениями ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

11.1. Участник долевого строительства или его наследники вправе 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, построенный за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Объект долевого строительства.

11.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

11.3. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11.4. Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора производится Сторонами.

## 12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

12.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного комплекса при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного комплекса, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного комплекса.

12.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 12.1 Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным 12.2 Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата застройщиком Участнику долевого строительства.

12.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть:

12.4.1. Если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и им допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

12.4.2. Если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, и им допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

12.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора на основании п. 12.4 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

12.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

### **13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двенадцати месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение пятнадцати дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

13.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим государственным или иным органом, уполномоченным на выдачу такого документа.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

14.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами обязательств по нему.

14.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.4. В случае не достижения согласия по спору в ходе переговоров Стороны пришли к соглашению об установлении территориальной подсудности по спорам, возникающим и вытекающим из настоящего Договора по месту нахождения Застройщика: юридический адрес: 298600, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Ливадия, ш. Севастопольское, влд. 2-3, помещ. 9, что соответствует подсудности Ялтинского городского суда Республики Крым.

14.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с учредительными документами Застройщика, правоустанавливающими и иными документами, указанными в п. 1.2 настоящего Договора, реализуя право Участника долевого строительства на информацию в полном объеме в рамках Закона № 214-ФЗ.

14.6. Все изменения и дополнения могут оформляться дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, либо путем подписания Сторонами Договора в новых редакциях.

14.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

14.8. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства с целью исполнения настоящего Договора дает согласие Застройщику на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, паспортные данные, адрес места жительства и адрес фактического проживания, дата

регистрации по месту жительства, номера телефонов и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные.

14.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах по одному для каждой из Сторон и 1 экземпляр для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют одинаковое содержание и юридическую силу.

## **15. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **15.1. Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
«Славянский»  
298655, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Ливадия,  
ш. Севастопольское, влд. 2-3, помещ. 9

Тел. +7 (978) 2952192  
slav.dom91@mail.ru

ИНН 9103094328/КПП 910301001  
ОГРН 1209100011284

р/с 40702810640010022161  
РНКБ БАНК (ПАО) г. Симферополь  
к/с 30101810335100000607  
БИК 043510607

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.С.Лескин

### **15.2. Участник долевого строительства**

**Данные**

Почтовый адрес:

тел.:

\_\_\_\_\_

Приложение к договору № А-1-1  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

План объекта долевого строительства – апартамент № 1  
1 этаж корпус 1 (секция 1)

Застройщик:  
ООО «Специализированный застройщик  
«Славянский»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.С.Лескин

\_\_\_\_\_