

ДОГОВОР № 76/2-07/21
участия в долевом строительстве

г. Севастополь

22 июля 2021 года

Гражданин Российской Федерации **КОВАЛЬЧУК АНТОН АНАТОЛЬЕВИЧ**, 22.01.1991 г.р., (паспорт 09 18 525552 выданный УМВД РОССИИ ПО Г.СЕВАСТОПОЛЮ, дата выдачи 29.07.2020 года, код подразделения 920-002, зарегистрированный по адресу: Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ.ВОЕННЫХ СТРОИТЕЛЕЙ, Д.10/1, КВ.1, телефон: + 79780109535, электронная почта: antony_kovalchik@mail.ru), именуемый в дальнейшем «Участник», и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прайм», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора ЩЕГОЛЯ РОМАНА НИКОЛАЕВИЧА, действующего на основании Устава, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., Гражданским кодексом РФ, заключили данный Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить строительство следующего Объекта: «Комплекс многоквартирных жилых домов по адресу: городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Интернациональная, з/у 172» (далее по тексту – «Объект строительства»), и после ввода в эксплуатацию указанного Объекта строительства передать Участнику в собственность **квартиру № 710(76) на 7 этаже дома № 2, общей приведенной площадью 22,09 кв.м.** (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Участник обязуется оплатить предусмотренную Договором цену и принять Объект долевого строительства у Застройщика.
- 1.2. Строительство Объекта строительства осуществляется на земельном участке общей площадью 18 000 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Евпатория, город Евпатория, ул. Интернациональная, з/у 172, кадастровый номер 90:18:010142:215, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5.), принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 59/3-Н от 15 октября 2019 года, заключенного Застройщиком с Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым.
- 1.3. Строительство (сооружение) Объекта строительства осуществляется за счет собственных средств Застройщика, а также средств целевых кредитов (займов).
- 1.4. Строительство (сооружение) Объекта строительства осуществляется на основании следующих документов:
 - 1.4.1. положительного заключения экспертизы проектной документации № 91-2-1-3-034950-2020 от 30.07.2020 г., выданного ООО «Центр экспертиз, исследований и испытаний в строительстве»;
 - 1.4.2. разрешения на строительство № 91-RU93304000-0126-2020 от 01 октября 2020 года, выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.
- 1.5. Полная информация об Объекте строительства размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованием Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г.
- 1.6. Основные характеристики многоквартирного дома, в котором размещается Объект долевого строительства, а также характеристики Объекта долевого строительства, который должен быть передан Участнику в собственность, определены в Приложении № 1 (План Объекта долевого строительства), а также Приложении № 2 (Паспорт Объекта долевого строительства).

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет **2 032 280 (Два миллиона тридцать две тысячи двести восемьдесят) рублей 00 копеек.**
- 2.2. Цена Договора рассчитывается как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади квартиры и общей приведенной площади квартиры. Общая приведенная площадь квартиры включает в себя общие площади всех помещений квартиры за исключением летних (в т.ч. спален, гостиных, кухонь, санузлов, коридоров и т.п.), площади которых считаются с коэффициентом 1.0, а также площади летних помещений (лоджий, балконов, террас, веранд), для которых применяются понижающие коэффициенты (для лоджий – 0.5, для балконов и террас – 0.3, для веранд – 1.0).
- 2.3. Цена 1 кв.м. приведенной площади квартиры **92 000 (Девяносто две тысячи) рублей 00 копеек.**
- 2.4. При расчете Цены договора на момент его заключения общая приведенная площадь квартиры, указанная в п. 1.1. Договора, определена согласно проектной документации на строительство. В случае, если фактическая общая приведенная площадь квартиры, определенная по результатам строительства, будет отличаться от проектной, Цена договора изменяется пропорционально изменению общей приведенной площади квартиры. Отличие фактической общей приведенной площади квартиры от проектной не должно превышать 5 %. Фактическая общая приведенная площадь квартиры определяется на основании сведений, предоставляемых кадастровым инженером, подготавливающим технический план Объекта строительства, подаваемый в дальнейшем Застройщиком для ввода Объекта строительства в эксплуатацию и последующей постановки Объекта строительства на государственный кадастровый учет. Сведения о фактической приведенной площади квартиры предоставляются Застройщиком по запросу Участника не позднее даты предполагаемого ввода Объекта строительства в эксплуатацию. Застройщик вправе направить Участнику сведения о фактической приведенной площади квартиры в порядке, предусмотренном п. 10.2 данного Договора.
- 2.5. Изменение Цены договора в случае и порядке, предусмотренных п. 2.4. данного Договора, признается Сторонами полностью согласованным, и не требует от них какого-либо дополнительного согласования или подтверждения. При этом, каждая из Сторон вправе потребовать от второй Стороны подписания дополнительного соглашения к данному Договору, в котором будет зафиксирована новая цена Договора с учетом произошедшего пересчета.
- 2.6. В случае вступления в силу новых нормативно-правовых актов (в т.ч. строительных, санитарных, экологических, природоохранных, противопожарных и иных норм) и/или индивидуальных распорядительных актов (приказов, распоряжений, предписаний органов государственной или муниципальной власти, контролирующих и иных уполномоченных органов и организаций), устанавливающих новые (дополнительные) требования для проектирования и строительства Объекта строительства и/или Объекта долевого строительства, и потому требующих выполнения дополнительных работ, не предусмотренных проектной документацией, разработанной на момент заключения данного Договора, цена Договора увеличивается на определенную согласно данному Договору сумму затрат Застройщика, необходимых для выполнения всех таких дополнительных работ, а также на сумму вознаграждения Застройщика за выполнение таких работ. Если дополнительные работы выполняются исключительно для Объекта долевого строительства, то Участник оплачивает все затраты Застройщика на выполнение таких работ в полном объеме. Если дополнительные работы выполняются для всего Объекта строительства, то Участник оплачивает затраты Застройщика на выполнение дополнительных работ пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

помещений, входящих в Объект строительства (за исключением помещений, входящих в состав общедомового имущества, в т.ч. мест общего пользования). Сверх суммы затрат, определенных в вышеуказанном порядке, Участник выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 15 % от их размера.

- 2.7. Изменение Цены договора в случае и порядке, предусмотренных п. 2.6. данного Договора, оформляется дополнительным Соглашением к данному Договору. Такое дополнительное соглашение должно быть подписано Сторонами не позднее 5-и (пяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком Участнику соответствующего требования. Дополнительное соглашение, заключенное согласно данному пункту, подлежит государственной регистрации.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Оплата цены Договора осуществляется Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке – Акционерном обществе «ГЕНБАНК» (АО «ГЕНБАНК»), адрес места нахождения: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13, почтовый адрес: 295011, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13, номера телефонов: 8 800 333-55-45 единый телефон (звонок по России бесплатный), 8 365 255-02-55 (Крым), 8 499 70-555-45 (Москва и область), официальный сайт в сети интернет – <https://www.genbank.ru>, адрес электронной почты - info@genbank.ru; ОГРН 1137711000074, ИНН 7750005820, к/счет № 30101810835100000123 в Отделении по Республике Крым Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 043510123 (с учетом пунктов 3.5., 3.6 и 3.7. Договора).
- 3.2. Открытие счета эскроу осуществляется на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключаемого между Участником, Застройщиком и Уполномоченным банком согласно данному Договору.
- 3.3. Участник обязуется в течение 5-и (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации данного Договора обратиться в Уполномоченный банк и подать все необходимые заявления и документы для заключения договора счета эскроу.
- 3.4. Участник обязуется уплатить цену Договора в полном объеме до ввода Объекта строительства в эксплуатацию, внося денежные средства на счет эскроу (с учетом пунктов 3.5., 3.6 и 3.7. Договора) в следующем порядке:
- 3.4.1. сумма **305 280 (Триста пять тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек** выплачивается Участником за счет собственных средств.
- 3.4.2. Сумма **1 727 000 (Один миллион семьсот двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек** выплачивается Участником за счет кредитных средств, предоставленных РНКБ Банк (ПАО) по **Кредитному договору №04158/15/257663-21-С** заключенному 22 июля 2021 года в г.Севастополь.
- 3.4.3. Денежные средства вносятся в следующие сроки:
- 3.4.3.1. сумма **305 280 (Триста пять тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек** - не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации данного Договора.
- 3.4.3.2. сумма **1 727 000 (Один миллион семьсот двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек** - не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации данного Договора.
- 3.5. В случае, если в соответствии с п. 2.4. данного Договора Цена Договора будет увеличена, Участник обязан доплатить Застройщику разницу в период времени с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника. Доплата согласно данному пункту должна быть осуществлена Участником на счет Застройщика, указанный в реквизитах данного Договора.
- 3.6. В случае, если в соответствии с п. 2.4. данного Договора Цена Договора будет уменьшена, Застройщик обязан вернуть Участнику разницу в период времени с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника.

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

- 3.7. В случае увеличения Цены Договора в соответствии с п.п. 2.6., 2.7. данного Договора до момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Стороны должны внести соответствующие изменения в договор счета эскроу не позднее 5-и (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены Договора. Разницу в цене Договора Участник обязуется доплатить Застройщику в течение 10-и (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены Договора, а также внесения соответствующих изменений в договор счета эскроу (внесение изменений в договор счета эскроу требуется, если дополнительное соглашение об изменении цены Договора заключено до ввода Объекта строительства в эксплуатацию). Если соответствующая разница доплачивается до ввода Объекта строительства в эксплуатацию – она подлежит уплате Участником на счет эскроу; если после ввода Объекта строительства в эксплуатацию - на счет Застройщика, указанный в реквизитах данного Договора.
- 3.8. В случае оплаты цены Договора с привлечением кредитных средств банка (РНКБ Банк (ПАО), право требования по настоящему Договору передается Участником 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 Участником по кредитному договору №04158/15/257663-21-С, заключенному 22.07.2021 года.
- 3.9. Залогодержателем по вышеуказанному залогу является РНКБ Банк (ПАО). Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации данного Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 3.10. На основании ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у РНКБ Банк (ПАО). При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является РНКБ Банк (ПАО), залогодателем – Участник. Права РНКБ Банк (ПАО), как залогодержателя, удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства.
- 3.11. В случае оплаты Участником всей цены Договора за счет собственных средств, пункты 3.8., 3.9., 3.10. данного Договора не применяются.
- 3.12. Все денежные средства, вносимые Участником на счет эскроу, депонируются (учитываются и блокируются) на нем Уполномоченным банком до наступления оснований их передачи (перевода) Застройщику.
- 3.13. Срок условного депонирования денежных средств, оплаченных Участником на счет эскроу (период времени, в течение которого Уполномоченному банку должны быть предоставлены документы, подтверждающие наступление оснований для передачи (перевода) денежных средств Застройщику), устанавливается до 31.07.2023 г.
- 3.14. Основанием передачи (перевода) Уполномоченным банком денежных средств со счета эскроу Застройщику является наличие одного (единственного) нижеуказанного условия: получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, выданного уполномоченным органом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
- 3.15. Любые расходы, связанные с оплатой цены Договора (включая вознаграждение банка) несет Участник долевого строительства.

4. ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 4.1. Застройщик выполняет все функции, необходимые для строительства (сооружения) Объекта строительства и Объекта долевого строительства (в т.ч. проводит инженерные изыскания, обеспечивает разработку проектной документации, получение разрешительной документации, привлекает к строительству подрядные организации, поставщиков, иных исполнителей, контролирует надлежащее выполнение ими своих обязательств, проводит техническую инвентаризацию построенного объекта и обеспечивает ввод в эксплуатацию).
- 4.2. Застройщик вправе в установленном законом порядке вносить изменения в проектную документацию на строительство Объекта строительства и Объекта долевого строительства.
- 4.3. Застройщик обязан обеспечить строительство (сооружение) Объекта строительства и ввод его в эксплуатацию в срок 1 квартал 2023 г.
Застройщик обязан передать Участнику в собственность Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев со дня ввода Объекта строительства в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 28.05.2023 г.
- 4.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по строительству (сооружению) Объекта строительства и вводу его в эксплуатацию.
- 4.5. Участник обязуется до момента передачи ему Объекта долевого строительства оплатить все платежи, предусмотренные данным Договором, в полном объеме. По соглашению Сторон обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства признается встречным по отношению к обязательству Участника по оплате цены Договора. В связи с этим, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента выплаты Участником цены Договора в полном объеме (включая платежи, предусмотренные п. 2.4 и 2.6. данного Договора).
- 4.6. В случае, если строительство (создание) Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение срока строительства влечёт за собой внесение изменений в договор счета эскроу.
- 4.7. Застройщик вправе передать Участнику Объект долевого строительства в любое время с момента ввода Объекта строительства в эксплуатацию.
- 4.8. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик обязан направить ему письменное сообщение о завершении строительства (создания) Объекта строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика в течение 14-и (четырнадцати) календарных дней со дня получения им сообщения, предусмотренного данным пунктом.
- 4.9. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по подписываемому ими Акту приема-передачи, в котором обязательно должны быть указаны дата передачи и основные характеристики передаваемого Объекта долевого строительства. К Акту приема-передачи должна прилагаться инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.
- 4.10. Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства исключительно в случаях, прямо предусмотренных законом.
- 4.11. В случае не предусмотренного законом отказа или иного уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки, Застройщик вправе по истечении 2-х месяцев со дня окончания срока принятия Объекта долевого строительства

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

Участником составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Застройщик вправе применить предусмотренные данным пунктом меры только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником сообщения, предусмотренного п. 4.8. Договора, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу.

- 4.12. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также все иные риски, связанные с утратой, повреждением или уничтожением Объекта долевого строительства (включая его отдельные части, материалы, оборудование и т.п.) переходят от Застройщика к Участнику с момента передачи ему Объекта долевого строительства (в т.ч. с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, указанного в вышеуказанном пункте).
- 4.13. Участник обязуется в течение 14-и (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика своими силами и за свой счет установить межкомнатную дверь в кухню, а также газовую плиту для обеспечения возможности запуска сетей газоснабжения и ввода Объекта строительства в эксплуатацию.
- 4.14. До момента принятия Объекта долевого строительства Участник не имеет права без письменного согласования Застройщика находиться в нем, а так же выполнять любого рода ремонтные и отделочные работы (за исключением работ, указанных в предыдущем пункте Договора). Осуществление работ по перепланировке, переоборудованию и реконструкции Объекта долевого строительства не допускается до момента государственной регистрации права собственности Участника на данный объект. В случае осуществления перепланировки, переоборудования или реконструкции в нарушение данного пункта, Участник несет риск невозможности государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.15. После ввода Объекта строительства в эксплуатацию, до принятия Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник и Застройщик (или определенная Застройщиком организация) обязаны заключить договор об управлении Объектом строительства, предусматривающий обязательства по содержанию, ремонту Объекта строительства, обеспечению поставки жилищно-коммунальных услуг и оплате стоимости указанных услуг и работ. Данный договор заключается на время до момента определения в установленном законом порядке управляющей компании и принятия ею на обслуживание Объекта строительства.
- 4.16. С момента принятия Объекта долевого строительства у Застройщика и до заключения Участником договоров, предусматривающих предоставление жилищно-коммунальных услуг для Объекта долевого строительства, Участник обязуется компенсировать Застройщику все расходы, которые Застройщик несет в связи с обеспечением Объекта долевого строительства жилищно-коммунальными услугами. Такая компенсация должна осуществляться ежемесячно, в течение 14-и календарных дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.
- 4.17. Номер (адрес) Объекта строительства и номер Объекта долевого строительства, указанные в данном Договоре и приложениях к нему, установлены на период строительства. При вводе в эксплуатацию и проведении технической инвентаризации Объекту строительства и Объекту долевого строительства могут быть присвоены иные номера.
- 4.18. Государственную регистрацию права собственности на переданный ему Объект долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник осуществляет своими силами и за свой счет. Застройщик обязан предоставить Участнику все документы, и обеспечить участие, которые согласно законодательству необходимы Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.19. Все затраты, связанные с государственной регистрацией данного Договора, дополнительных соглашений к нему, договоров об уступке права требования и/или переводе долга, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

строительства (включая затраты по получению технического паспорта, кадастрового паспорта и иных документов в отношении Объекта долевого строительства), оплачиваются Участником.

- 4.20. Застройщик вправе без согласия Участника осуществлять образование (в т.ч. выделение) из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта строительства новых земельных участков, осуществлять строительство (сооружение) на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта строительства, помимо данного Объекта строительства (включая входящие в него элементы) иных объектов недвижимости, сооружений, объектов благоустройства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, которые при этом поступают в собственность Застройщика, за исключением случаев, когда обязанность получения согласия Участника на совершение конкретных действий прямо предусмотрена законом.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 5.2. При принятии Объекта долевого строительства от Застройщика Участник обязан провести полный его осмотр на предмет соответствия условиям данного Договора (в т.ч. приложений к нему). После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства любые требования или претензии относительно недостатков Объекта долевого строительства, которые могли быть выявлены при его принятии у Застройщика, рассмотрению и удовлетворению не подлежат.
- 5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или отступлениями от обязательных требований, указанных в п. 5.1. Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для нормального использования, Участник, с учетом п. 5.2. Договора, имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (т.е. наличия недостатков, которые не могут быть устранены Застройщиком в разумный срок), или не устранения выявленных недостатков Застройщиком в разумный срок, Участник, с учетом п. 5.2. Договора, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора, и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в порядке, установленном законом.
- 5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется со дня передачи Застройщиком в Объекте строительства любого объекта долевого строительства любому участнику долевого строительства.
- 5.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три года), и исчисляется со дня передачи Застройщиком в Объекте строительства любого объекта долевого строительства любому участнику долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. За нарушение обязательств, возникших на основании данного Договора, Стороны несут ответственность согласно данному Договору, и действующему законодательству Российской Федерации.
- 6.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку в размере одной трехсотой

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

- 6.3. В случае нарушения сроков внесения предусмотренных Договором платежей Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки.
- 6.4. Застройщик не отвечает за нарушение сроков выполнения своих обязательств, если в процессе строительства (сооружения) Объекта строительства возникнут следующие не зависящие от него обстоятельства:
 - 6.4.1. 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);
 - 6.4.2. 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;
 - 6.4.3. 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;
 - 6.4.4. возникновение обстоятельств непреодолимой силы.
- 6.5. В случае нарушения Участником обязательств по компенсации Застройщику затрат на оплату жилищно-коммунальных услуг, потребляемых Объектом долевого строительства, Застройщик имеет право отключить Объект долевого строительства от инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, и т.д.) до момента полного погашения Участником имеющейся задолженности.
- 6.6. Стороны не отвечают за нарушение своих обязательств, если такое нарушение обусловлено действием обстоятельств непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся ситуации чрезвычайного характера, которые нельзя было предусмотреть и предотвратить путем принятия обычных для сложившейся ситуации мер, в т.ч.: стихийные явления природного характера, общественные беспорядки, забастовки, военные действия, пандемии, пожары, наводнения, оползни, аварии, запреты и ограничения, содержащиеся во вновь принятых нормах законодательства РФ, распорядительных актах органов государственной власти и местного самоуправления.
- 6.7. Все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением и прекращением данного Договора (в т.ч. досрочным отказом от договора, его досрочным расторжением), Стороны решают путем переговоров и в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ в течение 30-и (тридцати) календарных дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия Сторонами в претензионном порядке, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта строительства.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:
 - 7.1.1. нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику более чем на 2 (два) месяца;
 - 7.1.2. наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящихся (создаваемых) на этом

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

- 7.1.3. признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
 - 7.1.4. вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика;
 - 7.1.5. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 7.2. Участник вправе потребовать расторжения данного Договора в судебном порядке в следующих случаях:
- 7.2.1. прекращения или приостановления строительства Объекта строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;
 - 7.2.2. существенного изменения проектной документации Объекта строительства, в т.ч. отличия фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной после ввода Объекта строительства в эксплуатацию, от проектной более чем на 5 %;
 - 7.2.3. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:
- 7.3.1. систематического нарушения Участником срока внесения любого из платежей, предусмотренных Договором (то есть нарушения срока внесения любого платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, или просрочки внесения любого платежа (в т.ч. его части) в течение более чем двух месяцев);
 - 7.3.2. в случае нарушения Участником срока обращения в Уполномоченный банк с необходимыми документами и заявлениями для открытия счета эскроу;
 - 7.3.3. в случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, а также в случае расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
 - 7.3.4. иных случаях, установленных Федеральным законом и данным Договором.
- 7.4. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора согласно п. 7.3.1., Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения ним задолженности и предупреждения о последствиях неисполнения такого требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручено Участнику лично под расписку. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником вышеуказанного требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника в его получении, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения данного Договора.
- 7.5. 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 отправлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 7.6. В случае расторжения Договора независимо от оснований, Участник лишается любых прав на Объект долевого строительства, а в случае, если Объект долевого строительства уже передан Участнику, то он подлежит незамедлительному возврату Застройщику.

- 7.7. В случае расторжения Договора, возврат внесенных денежных средств Участнику производится в порядке, предусмотренным действующим законодательством, с учетом условий данного Договора, а также договора счета эскроу.
- 7.8. В период действия Кредитного договора (согласно п. 3.4.2. Настоящего договора) расторжение настоящего Договора Участником возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (ПАО), адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: ncsb@ncsb.ru. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ

- 8.1. Уступка Участником прав требования по данному Договору участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, предусмотренном данным Договором.
- 8.2. Уступка прав требования (в т.ч. на получение неденежного исполнения – передачи Объекта долевого строительства) осуществляется исключительно с согласия Застройщика. Застройщик вправе потребовать от Участника выплаты комиссии за уступку права требования в размере 5 % от цены данного Договора.
- 8.3. Уступка прав требования допускается с момента государственной регистрации данного Договора участия в долевом строительстве и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 8.4. Уступка прав требования допускается только после уплаты Участником цены Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника.
- 8.5. В случае уступки прав требования Участником, являющегося владельцем счета эскроу, все права и обязанности по договору счет эскроу, заключенного между Сторонами и Уполномоченным банком, переходят к новому Участнику в полном объеме, если иной порядок не согласован Сторонами и Уполномоченным банком.
- 8.6. В случае осуществления уступки прав требования в нарушение условий данного Договора (в т.ч. не получения Участником согласия Застройщика на уступку), Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора. Сумма штрафа должна быть уплачена на счет Застройщика в течение 10-и (десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.
- 8.7. В период действия Кредитного договора (согласно п. 3.4.2. Настоящего договора) уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору возможна при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (ПАО), адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: ncsb@ncsb.ru. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. В соответствии с п. 3 ст. 4 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г., данный Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и государственной регистрации Договора.
- 9.2. Для государственной регистрации данного Договора Стороны обязуются совместно в течение 10-и рабочих дней со дня его подписания обеспечить подачу Договора, а также всех требуемых согласно законодательству документов в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 9.3. Настоящий Договор может быть составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно.
- Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, настоящий Договор в электронной форме признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.
- 9.4. В случае подачи Договора для регистрации в электронном виде Стороны обязуются обеспечить наличие электронной цифровой подписи каждой из Сторон Договора. Оплата услуги подачи Договора для регистрации в электронном виде возлагается на Участника.
- 9.5. Досрочное расторжение данного Договора осуществляется по основаниям, установленным данным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. В случае, если на момент заключения данного Договора Участник состоит в зарегистрированном браке, то он до момента подписания данного Договора обязан предоставить Застройщику нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение и регистрацию данного Договора. В случае, если Участник в зарегистрированном браке не состоит, то Застройщик вправе потребовать от Участника нотариально удостоверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.
- 10.2. Участник гарантирует правильность всех указанных в отношении него в данном Договоре сведений (включая персональные данные Участника (в т.ч. фамилия, имя, отчество, паспортные данные), адрес регистрации и проживания, средства связи и т.п.), и обязуется незамедлительно в письменном виде уведомлять Застройщика в случае их изменения. Если иное прямо не предусмотрено законом и данным Договором, все юридически значимые сообщения (в т.ч. уведомления, требования, претензии и т.п.), направляемые Застройщиком Участнику, влекут соответствующие гражданско-правовые последствия с момента доставки данных сообщений по любому из адресов любого средства связи Участника (в т.ч. почтовому адресу, адресу электронной почты, номеру телефонной связи), указанному в разделе Договора «Реквизиты Сторон». Все риски, связанные с не доведением до Застройщика информации об изменении сведений об Участнике, возлагаются на Участника в полном объеме.
- 10.3. Подписанием данного Договора Участник подтверждает, что он ознакомился с документацией, на основании которого осуществляется строительство, включая договор аренды земельного участка, проектную документацию, заключение экспертизы проектной документации, разрешение на строительство.
- 10.4. Подписанием данного Договора Участник предоставляет согласие на обработку (в т.ч. сбор, накопление, систематизацию, уточнение, хранение, использование, передачу (в т.ч. распространение, предоставление, доступ), удаление) всех его личных персональных

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

данных (включая фамилию, имя, отчество, пол, дату и место рождения, гражданство, адрес регистрации и место проживания, паспортные данные и т.п.), которые станут известными в процессе взаимоотношений с Застройщиком (включая данные, содержащиеся в переписке, договорах, иных документах) с целью реализации договорных отношений, оформления электронной цифровой подписи, ведения финансового, налогового, статистического и иного учета, иных не запрещенных законом целей.

- 10.5. Данный Договор составлен на русском языке, на бумажном носителе, в двух идентичных экземплярах, подписанных собственноручно Сторонами или их надлежащим образом уполномоченными представителями, по одному экземпляру Договора для каждой из Сторон. Помимо оформления данного Договора на бумажном носителе Договор может быть (а в случае требования Банка, предоставляющего кредит Участнику должен быть) также оформлен путем составления электронного документа с подписанием его усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.
- 10.6. Изменения и дополнения к данному Договору вступают в силу, только если они изложены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.
- 10.7. Все приложения к данному Соглашению являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 «План объекта долевого строительства»;

Приложение № 2 «Паспорт объекта долевого строительства».

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК:

**КОВАЛЬЧУК
АНТОН АНАТОЛЬЕВИЧ**

22.01.1991 г.р., (паспорт 09 18 525552
выданный УМВД РОССИИ ПО
Г.СЕВАСТОПОЛЮ, дата выдачи 29.07.2020
года, код подразделения 920-002,
зарегистрированный по адресу:
Г.СЕВАСТОПОЛЬ, УЛ.ВОЕННЫХ
СТРОИТЕЛЕЙ , Д.10/1, КВ.1

_____/ **КОВАЛЬЧУК А.А./**

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО Специализированный застройщик
«Прайм»**

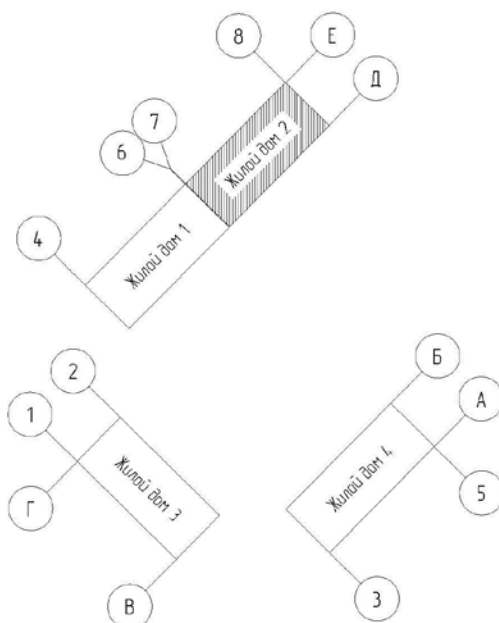
297493, Крым респ, г.Евпатория, пгт.Заозерное,
ул. Аллея Дружбы, дом 7, спальный корпус
Лит.А1, помещение 9
ОГРН 1179102026190 ИНН 9102236121
КПП 91100100 р/с 40702810507230000218
в АО "ГЕНБАНК" БИК: 043510123
к/с 30101810835100000123

_____/ **ЩЁГОЛЬ Р.Н./**

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Дом 2, этаж 7, квартира 710 (76)



УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. основные характеристики Объекта строительства		
№	наименование	значение
1	Вид Объекта строительства	Комплекс многоквартирных жилых домов (4 здания)
2	Назначение Объекта строительства	Жилой комплекс
3	Этажность Объекта строительства	9
4	Общая площадь Объекта строительства	18042,36 кв.м.
5	Общая площадь дома, в котором расположен Объект долевого стр-ва	4460,26 кв.м. (дом №2)
6	Материал наружных стен	Ячеистобетонные блоки
7	Материал поэтажныхперекрытий	Монолитные, железобетонные
8	Класс энергоэффективности	класс «D»
9	Класс сейсмостойкости	7 баллов
2. основные характеристики Объекта долевого строительства		
1	Назначение Объекта долевого стр-ва	Жилое помещение
2	Этаж Объекта долевого строительства	7
3	Общая площадь Объекта долевого стр-ва	25,91 кв.м.
4	Состав Объекта долевого строительства *	Коридор 3,69 кв.м.
		Санузел площадью 3,24 кв.м.
		Общая комната площадью 13,52 кв.м.
		Балкон площадью 1,64 кв.м.
* площади летних помещений указаны с понижающими коэффициентами, приведенными в разделе 2 договора участия в долевом строительстве		
		Балкон (без понижающего коэф.) площадью 5,46 кв.м.
	Приведенная площадь Объекта долевого стр-ва	22,09 кв.м.
	Площадь Объекта долевого стр-ва без учета летних помещений	20,45 кв. м
5	Отделка стен	Без отделки
6	Потолок	Без отделки
7	Пол	Без гидроизоляции; без цементной стяжки
8	Входная дверь	Устанавливается
9	Межкомнатные двери	Отсутствуют
10	Окна	ПВХ
11	Система отопления	Электроконвектора
12	Электроснабжение	Выполняется ввод электричества в квартиру
13	Вентиляция	Ж/б каналы согласно проектной документации, без разводки по квартире и без установки вентиляционных решеток
14	Канализование и водоснабжение	Канализационный стояк без разводки по квартире. Стояк холодной воды без разводки по квартире
15	Газоснабжение	Отсутствует
16	Приборы учета	Устанавливаются
17	Оборудование придомовой территории	Оборудование детских зон

УЧАСТНИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____