



Договор
участия в долевом строительстве

№ _____

/с использованием счета ЭСКРОУ для расчетов по договору/

Город Севастополь

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон», далее именуемое «**Застройщик**», зарегистрированное по адресу: 299038, г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, офис 52, ОГРН 1149204012770, ИНН 9201004280, КПП 920101001, в лице директора, Береженко Евгения Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Физическое лицо, гражданин/ка Российской Федерации:

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

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

- 1.1. **Застройщик** – Юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон» (краткое наименование – ООО «СЗ «Карбон») - хозяйственное общество, имеющее на праве аренды *Земельный участок*, привлекающее денежные средства *участников долевого строительства* в соответствии с настоящим *Договором* и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке *Объекта капитального строительства* - «*Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь 2 этап*» на основании полученного в установленном порядке Разрешения на строительство.
- 1.2. **Участник долевого строительства или Участник** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора обязуется заплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 1.3. **Договор банковского счета эскроу** (далее - **Договор Эскроу**) – трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком-Эскроу-агентом, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДДУ, положениями *Условий* и в порядке, установленном *Условиями*
- 1.4. **Счет Эскроу** – специальный банковский счет, открываемый Банком (Эскроу-агентом) на имя Депонента (Участник долевого строительства) в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Бенефициару (Застройщику) при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре Эскроу (Основание передачи прав).
- 1.5. **Эскроу-агент (Акцептант)** – **Акционерное общество «ГЕНБАНК»**, место нахождения и почтовый адрес: 295011, Российская федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д.13
ИНН 7750005820, КПП 910201001, БИК 043510123
Кор/счет в рублях РФ: № 30101810835100000123 в Отделении по республике Крым Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации
Электронная почта: info@genbank.ru. Телефон: (3652) 54-86-20
- 1.6. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Эскроу-агенту должны быть предоставлены документы для проверки наступления Основания передачи прав по Договору Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства, указанного в Проектной декларации

- 1.7. **Земельный участок** - земельный участок (собственность государственная) кадастровый номер: **91:02:001017:4309** используется Застройщиком для строительства Объекта капитального строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Степаняна, площадью 9473 кв.м. Категория земель: «_____». Разрешенное использование – «_____».
- 1.8. **Объект капитального строительства** - «**Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь. 2 этап**», площадь застройки _____ кв.м., количество этажей –11, в том числе один этаж подземный (далее – «Объект» или «Объект капитального строительства»).
- 1.9. **Объект долевого строительства** (далее по тексту может называться «**Квартира**» либо «**ОДС**») - жилое изолированное помещение с относящимися к нему летними помещениями (лоджиями и балконами) в соответствии с п.2.2 Договора и Приложениями №№ 1, 2 к *Договору* (согласно п.2 ст.2 Федерального закона 214-ФЗ).
- 1.10. **Общая площадь Квартиры** (проектное значение Общей площади Квартиры) - включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч.5 ст.15 ЖК РФ).
Приведенная площадь Квартиры и Общая площадь Квартиры до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяются на основании проектной документации, и являются предварительными (проектными значениями). Уточнение площадей (определение фактических значений) производится *Сторонами* после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.
- 1.11. Настоящим **Участник извещен** о том, что в выписке из Единого государственного реестра недвижимости будет указано только Фактическое значение Общей площади жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений.
- 1.12. **Правовое обеспечение Договора:**
- 1.12.1. Правовыми основаниями заключения Договора являются:
 - Гражданский кодекс Российской Федерации, далее «**ГК РФ**»;
 - Налоговый кодекс Российской Федерации, далее «**НК РФ**»;
 - Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «**Федеральный закон № 214-ФЗ**»;
 - Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2016 года «О государственной регистрации недвижимости», далее «**Федеральный закон № 218-ФЗ**».
- 1.12.2. Юридически действительные права и документы Застройщика для заключения Договора:
 - **Договор аренды земельного участка** находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополь №574 от «31» октября 2022 года, Соглашением об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от «06» декабря 2022 года, нотариально удостоверен нотариусом города Севастополя Хлобыстовой Инной Валентиновной «06» декабря 2022 года за № 92/66-н/92-2022-2-848, зарегистрированного Управлением государственной регистрацией права и кадастра Севастополя «12» декабря 2022 года за № 91:02:001017:4309-92/002/2022-6, Дополнительного соглашения от «25» января 2023 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - города федерального значения Севастополь №574 от «31» октября 2022 года, Соглашением об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 18.05.2023, зарегистрированным Управлением государственной регистрацией права и кадастра Севастополя «23» мая 2023 года за № 91:02:001017:4309-92/002/2023-10.
 - **Разрешение на строительство:** дата **20.09.2021г.** с учетом изменений от **09.06.2023г.** № **91-02-944-2021/1**, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя Правительства Севастополя;
 - **Проектная декларация, а также все актуальные дополнения и изменения к ней** – во исполнение требований Федерального закона № 214-ФЗ размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте проекта по адресу: azimut92.ru и на сайте по адресу: <https://наш.дом.пф> ;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Наименование Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	« Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь (2 очередь строительства) »
Строительный адрес:	г. Севастополь, ул. Степаняна
Коммерческое название комплекса:	ЖК «АЗИМУТ»
Вид объекта недвижимости:	Многоквартирный дом
Назначение объекта недвижимости:	Жилое

Общая площадь Объекта капитального строительства:	18 028,5 кв.м.
Количество этажей:	11
Материал наружных стен и каркаса:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	С
Класс сейсмостойкости:	Согласно проекту
Пусковой комплекс (очередь):	
Корпус (подъезд, секция, блок):	
Условный (строите.) номер ОДС:	
Назначение Объекта долевого строительства:	жилое изолированное помещение с относящимися к нему летними помещениями (лоджиями и балконами) предназначенное для постоянного проживания
Этаж:	
Количество комнат:	
Площадь ОДС без учета площади лоджий и террас (проектное значение):	
Площадь лоджий и/или террас*:	
Приведенная площадь ОДС с учетом площади лоджий и террас (проектное значение) **:	

* Площадь балконов, лоджий, террас, веранд и холодных кладовок указана со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0

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

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

Фактические значения Приведенной площади ОДС уточняется Сторонами в Акте приема-передачи.

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

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

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

2.3. Планируемый срок обеспечения Застройщиком ввода Объекта в эксплуатацию: **Четвертый квартал 2025 года**. Планируемый срок ввода в эксплуатацию может быть перенесен на более поздний, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство Объекта и ранее указанного перенесенного срока, о чем, соответственно должен уведомить Участника долевого строительства.

2.4. **Передача ОДС Участнику** и одновременно его приема Участником осуществляется по Акту приема-передачи проводится **не позднее 30 июня 2026 года («Срок передачи ОДС Участнику»)**, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОДС.

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

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

строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

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

3. УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках 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 АО «ГЕНБАНК» (далее – «**Общие условия**»), размещенных на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу <https://www.genbank.ru/> и настоящего Договора путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – «**Договор Эскроу**»)

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления на открытие счета эскроу, предоставленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

- 3.1. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия Специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.
- 3.2. Участник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу Цену настоящего Договора (депонированную сумму) в порядке и размере, указанном в **Приложении №4 «Условия оплаты Цены Договора и график платежей»**.

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

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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

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

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически израсходованные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта.

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

Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства **за счет собственных средств** полностью или частями с использованием специального счета эскроу в порядке, предусмотренном в Разделе 3 настоящего Договора после государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода объекта в эксплуатацию согласно графику, указанному в **Приложении №4 «Условия оплаты Цены Договора и график платежей»**, но в любом случае не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Участник долевого строительства после каждого проведенного платежа на счет эскроу обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней отправить Застройщику копию квитанции об оплате в сканированном виде на адрес электронной почты Застройщика: **reception@sk-karbon.ru**, или предоставить копию квитанции лично по адресу Застройщика: г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.52.

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

4.3. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также **Стороны договорились о возможности изменения Цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 4.3.1-4.3.5 настоящего Договора:**

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

4.3.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.3.1 Настоящего Договора Цена Договора увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Если в результате проведения обмеров на основании данных организации, осуществившей кадастровый и технический учет, фактическое значение Приведенной площади ОДС превысит или окажется меньше проектного значения Приведенной площади ОДС, указанной в п.2.2 Договора, более чем на 1.0 кв.м., то Цена Договора, увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как Разница между: Ценой Договора, определенной по фактическому значению Приведенной площади и Ценой Договора, определенной по проектному значению Приведенной площади, при этом используется стоимость 1 кв.м. Приведенной площади ОДС, указанная в п.4.1. Договора.

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

4.3.4. В случае превышения фактического значения Приведенной площади ОДС по отношению к проектному значению Приведенной площади ОДС, Участник производит оплату соответствующей суммы, рассчитанной по правилу, указанному в п.п.4.3.1, 4.3.2 настоящего Договора, на **Специальный счет Застройщика № 40702810800630000379**, открытый АО «ГЕНБАНК», корреспондентский счет 30101810835100000123, БИК 043510123, если иное не указано в Уведомлении. Сумма, подлежащая оплате, а также «Назначение платежа», указывается в Уведомлении. В назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Оплата должна быть произведена Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления такого уведомления, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения.

4.3.5. В случае уменьшения фактического значения общей приведенной площади, по отношению к проектному значению, возврат соответствующей суммы, рассчитанной по правилу, указанному в п.п.4.3.1, 4.3.2 Настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения от Участника письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника. В заявлении должны быть указаны полные реквизиты банковского счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

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

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

4.3.8. В случае несоблюдения Участником срока уплаты Цены настоящего Договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, окончательный расчет осуществляется Участником путем уплаты денежных средств на **Специальный счет Застройщика № 40702810800630000379**, открытый Застройщиком у Эскроу-агента для размещения средств от продажи объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

4.3.9. По договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета Объекта недвижимости Цена Договора должна быть оплачена Участником одновременно в размере всей суммы, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается), путем перечисления денежных средств на Специальный счет Застройщика № 40702810800630000379, открытый Застройщиком АО «ГЕНБАНК» г. Симферополь (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которым переданы в залог АО «ГЕНБАНК»

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

- 5.1.1. Застройщик обязуется самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект капитального строительства и после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию передать ОДС Участнику по Акту п/п, в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным актам, сдать в эксплуатацию Объект. Сдача Объекта капитального строительства в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию.
- 5.1.3. Застройщик обязуется предоставлять Участнику по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.
- 5.1.4. Застройщик обязуется предоставить Участнику для ознакомления, запрашиваемые им документы, в том числе разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта и необходимые копии документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.1.5. Застройщик обязуется выполнять все действия, необходимые для завершения строительства Объекта в срок.
- 5.1.6. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Права и обязанности Участника:

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

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

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

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

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

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

В течение 7 (*Семи*) календарных дней с даты государственной регистрации Договора уступки в уполномоченном федеральном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник обязуется предоставить (предъявить) Застройщику 1 (*один*) экземпляр Договора, а также выписку из Единого государственного реестра прав, подтверждающую

- регистрацию Договора уступки (с одновременным предоставлением копий таких документов). Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
- 5.2.5. Участник обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.
- 5.2.6. Участник обязуется после ввода Объекта в эксплуатацию приступить к принятию ОДС по Акту приема-передачи (*передаточному акту*) не позднее 15 (*пятнадцати*) дней от даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, при этом:
- 5.2.6.1. При отсутствии существенных недостатков (п.2. ст.475 ГК РФ) или недостатков, которые делают ОДС непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник (или его уполномоченный представитель) обязан подписать Акт приема-передачи ОДС с Застройщиком в дату его принятия.
- В силу п.2. ст.475 ГК РФ существенными недостатками являются недостатки, которые не могут быть устранены, либо недостатки которые не могут быть устранены без несоразмерных по сравнению со стоимостью имущества расходов или затрат времени, либо недостатки, которые выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, либо недостатки, делающие невозможным использование имущества по своему назначению. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки ОДС по Акту в случае выявления в ОДС существенных недостатков и потребовать от Застройщика исполнения обязанностей, предусмотренных в п.6.2 Договора.
- 5.2.6.2. При наличии несущественных недостатков (недостатков, не отвечающих установленным законом критериям существенности (п.2. ст.475 ГК РФ)) в принимаемом Объекте долевого строительства, Участник (или его уполномоченный представитель), одновременно с подписанием Акта приема-передачи ОДС подписывает акт, в котором указывается перечень таких недостатков или несоответствий Объекта долевого строительства (*Акт несоответствия*) требованиям, указанным в п. 2.2 Договора и «Паспорта отделки» (**Приложение 1** к Договору)
- Акт несоответствия составляется представителями Сторон по требованию Участника в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, и включает перечень дефектов и/или недоделок и разумный срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок, если они не существенные должен быть разумным, но не должен превышать 45 (*Сорока пяти*) календарных дней с момента составления Акта несоответствия. В том числе к Акту несоответствия могут прилагаться результаты фото- и/или видео- фиксации.
- 5.2.6.3. В соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника от принятия ОДС в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Помещения Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи ОДС Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче ОДС Участнику. При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом документов - одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС. Нарушение Участником срока принятия ОДС влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия ОДС Участником. Застройщик вправе не осуществлять передачу ОДС Участнику до даты выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора.
- 5.2.7. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) ОДС до подписания Акта приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи переустройство/перепланировка возможна только с письменного согласия Эксплуатирующей (обслуживающей/управляющей) организации и при условии получения необходимой разрешительной документации в соответствии с законодательством Российской Федерации. Под переустройством, согласно настоящему пункту Договора, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе переделки лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).
- 5.2.8. Участник обязуется с даты приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги и расходы, связанные с содержанием ОДС и общего имущества Объекта капитального строительства (включая содержание территории) и иные услуги по содержанию ОДС и общего имущества, а также исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.
- В случае если от даты передачи Объекта долевого строительства Участнику до даты оформления права собственности Участника на ОДС оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов, в течение 10 (*Десяти*) рабочих дней с даты предоставления счетов Участнику.

- 5.2.9. Участник обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание ОДС и управление общим имуществом с организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления.
- 5.2.10. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (казачным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении адреса, банковских реквизитов, контактных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае отсутствия такого уведомления считается, что адрес, банковские реквизиты, адрес электронной почты и номер телефона Участника, указанные в Договоре, являются действующими.
- 5.2.11. Участник обязуется выполнять все свои иные обязательства, указанные в иных разделах Договора.
6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА
- 6.1. Стороны определили, что выданное органом государственного строительного надзора Заключение о соответствии (ЗОС) Объекта капитального строительства является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
- 6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо использовать иные права и механизмы, предусмотренные ст.7 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, п.1. ст.475 ГК РФ, ст.20 закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1, иными законами и подзаконными актами.
- 6.3. **Гарантийный срок** для Объекта долевого строительства составляет 5 (*Пять*) лет с даты передачи Объекта долевого строительства. При этом:
- Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается заводом-изготовителем, но не менее чем 3 (*Три*) года со дня подписания первого передаточного акта и/или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;
 - Согласно п. 7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
- 6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 6.5. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования ОДС в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) его качеств.
7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
- 7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ, и **считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.**
- 7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ
- 8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Договор прекращает свое действие:
- по соглашению Сторон;
 - в связи с выполнением Сторонами своих обязательств по Договору;
 - по решению суда.
- 8.3. Участник вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе:
- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче ОДС в срок, превышающий на 2 (два) месяца месяца срок, установленный Договором для передачи ОДС или дополнениями к нему;
 - в случае неисполнения Застройщиком предусмотренных Договором обязанностей по устранению недостатков Помещения, приведших к ухудшению качества и делающих Помещение непригодным для использования;
 - в случае существенного нарушения требований к качеству ОДС;
 - в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 8.3.1. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении, предусмотренном в п.8.3. настоящего Договора основания для отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от Договора участия в долевом

строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214, в течение 5-ти «пяти» рабочих дней после дня наступления такого основания.

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

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера ОДС.

Стороны, для реализации условий, согласованных в настоящем разделе, пришли к соглашению что *существенным изменением площади* Объекта долевого строительства передаваемого Участнику является изменение фактического значения Общей площади ОДС по отношению к проектному значению Общей площади ОДС в сторону уменьшения или увеличения более чем на 5% (*Пять процентов*) от проектного значения Общей площади ОДС, указанного в Договоре;

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта капитального строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором

8.4. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- *при условии единовременной оплаты* – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем 2 (*Два*) месяца;

- *при условии оплаты путем внесения платежей в предусмотренный Договором период* – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (*Три*) раза в течение 12 (*Двенадцати*) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (*Два*) месяца.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с письменным предложением о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника, расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8.7. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с описью вложения, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

8.8. В случае смерти, объявления умершим в судебном порядке Участника долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

8.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны, каждая в свою очередь обязуются уведомить о данном факте Эскроу-агента в течение 5 календарных дней с даты регистрации в уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав соответствующего соглашения о расторжении с предоставлением такого документа Эскроу-агенту.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме документально подтвержденные причиненные убытки сверх неустойки. Стороны пришли к соглашению и исходят из условий, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего Договора и целей Сторон, заключивших настоящий Договор, а именно участие в долевом строительстве Объекта капитального строительства с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на ОДС.

9.3. Расторжение договора по инициативе Участника возможно до оформления Акта приема-передачи ОДС только с согласия Застройщика. В случае принятия Застройщиком предложения Участника, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником неустойки (штрафа) в размере 10% (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.4.2 Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации. При этом возврат денежных средств Участника, привлеченных в строительство Объекта, производится в срок и в размере, указанные в соглашении, уменьшенном на сумму установленного в настоящем пункте штрафа.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств по п.5.2.7 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: война, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор без применения каких-либо санкций друг к другу при условии выполнения своих обязательств на эту дату.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. По окончании строительства, Объекту капитального строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая площадь ОДС подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Номер ОДС и Общая площадь ОДС по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи.

11.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС до его передачи по Акту приема-передачи Участнику несет Застройщик.

11.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, возможных дополнений и изменений к нему – несет Участник.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, то датой получения такого уведомления являются:

12.2.1. Применительно к передаче ОДС наиболее ранняя из дат:

- день вручения уведомления Участнику лично, либо его представителю под расписку;

- день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Участником, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

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

12.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник выразил желание при подписании настоящего Договора получать уведомления от Застройщика путем направления СМС-сообщений на номер доверенного мобильного телефона, указанного в Разд. 14 настоящего Договора. И настоящим Участник подтверждает, что по указанному им номеру доверенного мобильного телефона отсутствует блокировка на входящие СМС-сообщения с коротких номеров и буквенных адресов, и он обязуется ежедневно просматривать СМС-сообщения, поступающие на указанный им номер мобильного телефона от абонента: «KARBON» (отправитель сообщения), а также:

Настоящим выражаю желание получать сообщения (уведомления) от Застройщика на указанный номер доверенного мобильного телефона. С момента поступления на указанный мною в Разделе 14 настоящего Договора номер мобильного телефона соответствующего СМС-сообщения я считаю извещенным на дату отправки сообщения, при условии дальнейшей официальной переписки по указанному в СМС-сообщении предложению и

«__» _____ 2023 года

составления необходимых дополнительных соглашений. В случае изменения указанного телефона, а также в случае неясности содержания СМС-сообщения, обязуюсь своевременно об этом уведомить Застройщика.

_____/_____/_____/

- 12.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок с даты наступления таких изменений письменно уведомить другую Сторону по Договору о таких изменениях, а в случае не уведомления такая Сторона несет риски наступления связанных с таким не уведомлением неблагоприятных последствий.
- 12.5. В процессе строительства (создания) Объекта возможны несущественные изменения и отклонения параметров помещений, входящих в состав Объекта капитального строительства, не влияющие на потребительские и иные свойства строящегося Объекта. Указанные несущественные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 12.6. На дату заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с даты государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.
- 12.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе и в связи с его заключением, исполнением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии и отдельных требований – в течение 30 дней со дня их поступления (либо в иной срок, если таковой установлен действующим законодательством).
- 12.8. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

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

Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных при условии соблюдения требований законодательства

- 12.9. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на получение рекламно-информационных сообщений от Застройщика, связанных с осуществлением и ходом строительства объектов Застройщика, проводимыми маркетинговыми акциями, специальными предложениями по другим объектам Застройщика, а также текущих новостей на Доверенный номер мобильного телефона и/или Доверенный адрес электронной почты указанные Участником долевого строительства в разделе 14 Настоящего Договора. Указанные сообщения не являются официальной (принимаемой сторонами) перепиской по настоящему Договору.
- 12.10. Все приложения к Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.
- 12.11. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им перед подписанием внимательно прочитаны и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект капитального строительства. Участник подтверждает, что содержание Договора, последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания настоящего Договора. Участник

подтверждает, что он не является недееспособным, а также в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств, возникающих в результате его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне не выгодных для себя условиях.

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

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

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

12.15. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно, Согласно п.1 и п.3 ст.6 Закона №63-ФЗ «Об электронной подписи» от 06.04.2011, настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

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

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон»

Адрес местонахождения (юридический адрес): г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.52

ИНН 9201004280, КПП 920101001, ОГРН 1149204012770

р/с 40702810600130000312

в АО "ГЕНБАНК"

Корр. счет 30101810835100000123, БИК 043510123

Контакты:

Телефон: +7 (8692) 53-99-64,

E-mail: reception@sk-karbon.ru

Служба продаж:

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

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

Официальный сайт Застройщика: <https://sk-karbon.ru/>

Официальный сайт Проекта: <https://azimut92.ru/>

Директор: Береженко Евгений Борисович

_____/Е.Б. Береженко/

/подпись/

М.П.

Участник:

Ф.И.О.

Почтовый адрес:

Доверенный номер телефона:

Доверенный адрес эл. почты:

_____/_____/

/подпись/

ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ

Объект:

«Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь (2 очередь строительства)»

количество этажей - ____ (в том числе подземный этаж)

Помещение по строительному адресу:

г. Севастополь, ул. Степаняна, ПК- __, подъезд __, ОДС № __, этаж _

ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ

Внутренняя отделка и технологическое оснащение технических помещений – в соответствии с функциональным назначением помещений и технологическими требованиями соответствуют нормативным показателям.

Внутренняя отделка помещений общего пользования:

- полы – керамические плитки;
- стены – гипсовая штукатурка с покраской водоэмульсионными красками;
- потолок – гипсовая штукатурка с покраской водоэмульсионными красками.

Внутренняя отделка техпомещений:

- полы – керамические плитки;
- стены – гипсовая штукатурка с покраской водоэмульсионными красками;
- потолок – гипсовая штукатурка с покраской водоэмульсионными красками или шпаклевка по сетке, окраска водоэмульсионной краской.

Квартиры:

Отделка квартир не предусматривается.

Пол – цементно-песчаная стяжка.

Все квартиры обеспечены нормативной инсоляцией, вертикальным, сквозным или угловым проветриванием. Квартиры не имеют проходных комнат. Межквартирные перегородки проектируются с пределом огнестойкости не менее EI 30 и классом пожарной опасности КО с заполнением швов из минваты. В каждой квартире предусмотрено летнее помещение. Высота этажей - 3.0 м, высота помещений - 2,72 м. В квартирах установлено газовое оборудование с коллективными дымоходами. Дымоходы всех квартир вынесены на фасад и защиты декоративной фасадной системой

Автостоянка:

- полы – армированный, шлифованный бетон;
- потолок – штукатурка по пластиковой сетке (фрагменты под отопляемыми помещениями жилого дома);
- стены – покраска стен, а также разметка полов выполняется по ГОСТ 51256-2011 (табл.2А), ГОСТ 52289.2004

Фасады:

При оформлении фасадов принята вентилируемая фасадная система с применением керамогранитных плит разных цветов, что придает зданию современный вид, а также обеспечивает долговечность фасадов.

Наружная отделка:

Ступени наружных лестниц, крылец, пандусов – противоскользящие керамические плитки. Ограждение металлическое леерное при пандусах для МГН, кованые решетки – на входах в нежилые помещения.

Оконное заполнение проемов выполняется из стеклопакетов с применением профиля ПВХ.

Двери входные в жилую группу – из стеклопакетов с применением профиля ПВХ.

Двери в нежилые помещения – дверные блоки алюминиевые со стеклопакетами.

Наружная отделка автостоянки:

- стены – улучшенная штукатурка с окраской или облицовкой плиткой

Оформление интерьеров и чистовая отделка не предусматривается.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Директор ООО «СЗ «Карбон»

Береженко Евгений Борисович

Участник долевого строительства:

_____/Е.Б. Береженко/
/подпись/

/подпись/

М.П.

ПЛАН ЭТАЖА

«Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь (2 очередь строительства)»

количество этажей - ____ (в том числе подземный этаж)

Помещение по строительному адресу:

г. Севастополь, ул. Степаняна, ПК-____, подъезд __, ОДС № __, этаж _

План _____ этажа ПК-____, секции

Роза ветров
Схема секций

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Директор ООО «СЗ «Карбон»

Бережненко Евгений Борисович

Участник долевого строительства:

_____/Е.Б. Бережненко/
/подпись/

_____/ /
/подпись/

М.П.

ПЛАН-СХЕМА ПОМЕЩЕНИЯ

«Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь (2 очередь строительства)»

количество этажей - ____ (в том числе подземный этаж)

Помещение по строительному адресу:

г. Севастополь, ул. Степаняна, ПК-__, подъезд __, ОДС № __, этаж __

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

Наличие и площади частей ОДС, согласно экспликации
(по помещениям)

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Директор ООО «СЗ «Карбон»

Береженко Евгений Борисович

Участник долевого строительства:

_____/Е.Б. Береженко/

/подпись/

_____/ /

/подпись/

М.П.

УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ
ЦЕНЫ ДОГОВОРА ЧЕРЕЗ СЧЕТ ЭСКРОУ И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

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

1. Эскроу-агент/Акцептант:

Акционерное общество «ГЕНБАНК», место нахождения и почтовый адрес: 295011, Российская федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д.13,
ИНН 7750005820, КПП 910201001, БИК 043510123
Кор/счет в рублях РФ: № 30101810835100000123 в Отделении по республике Крым Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации
адрес электронной почты: info@genbank.ru, номер телефона: (3652) 54-86-20.

2. Участник/Депонент:

_____ (ФИО/наименование)

3. Застройщик/Бенефициар:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон»

Адрес местонахождения (юридический адрес): г. Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.52
ИНН 9201004280, КПП 920101001, ОГРН 1149204012770
р/с 40702810600130000312 в АО "ГЕНБАНК"
Корр. счет 30101810835100000123, БИК 043510123
Депонируемая сумма составляет **0 000 000** (_____) рублей **00** копеек.

4. Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2026 года.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным Договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику на **Специальный счет Застройщика № 40702810800630000379, открытый в АО "ГЕНБАНК", корреспондентский счет 30101810835100000123, БИК 043510123**, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте **Специальный счет Застройщика**, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

ГРАФИК ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В СЧЕТ ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

№ платежа	Сумма оплаты в руб.	Срок и порядок оплаты
Платеж №1	0 000 000 (_____) рублей 00 копеек	Оплата 100% в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора Путем внесения собственных средств на Счет-Эскроу , но в любом случае не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Директор ООО «СЗ «Карбон»
Береженко Евгений Борисович

Участник долевого строительства:

_____/Е.Б. Береженко/

/подпись/

_____/ /

М.П.