

## Договор участия в долевом строительстве № ЕС-2/9/26-\_\_

/с использованием счетов ЭСКРОУ /

Город Севастополь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 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:	
Паспорт:	
Выдан:	
Дата выдачи:	
Код подразделения:	
Адрес регистрации:	

именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, действующий (-ая) от своего имени, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»** заключили настоящий договор (далее **«Договор»** или **«ДДУ»**) о нижеследующем<sup>^</sup>

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия и термины:

1.1.1. **Застройщик** - хозяйственное общество, имеющее на праве аренды **Земельный участок** и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке **Многоквартирного жилого дома в Объекте капитального строительства** на основании полученного **Разрешения на строительство**.

1.1.2. **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.

1.1.3. **Земельный участок** - земельный участок (кадастровый номер: 91:02:001009:1977) используемый Застройщиком для строительства Объекта капитального строительства, расположенный по адресу: **Российская Федерация, г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко Тараса, д. 49**, площадью 41730 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование – «средне этажная жилая застройка» (код 2.5). **Земельный участок** принадлежит **Застройщику** на праве аренды.

1.1.4. **Объект капитального строительства** - «**Строительство комплекса домов II очереди строительства VI микрорайона Камышовый бухты по ул. Шевченко, 49, г. Севастополь. Строительство доступного и социального жилья. Пусковой комплекс № 9. Жилой дом № 26**» (далее по тексту «**Объект**» или «**Объект капитального строительства**»). Описания и характеристики Объекта приведены в **Проектной декларации**.

1.1.5. **Объект долевого строительства** (далее по тексту также может называться **«Квартира»**) – 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), строящееся с привлечением денежных средств Участника.

1.1.6. **Приведенная площадь Квартиры** (проектное значение **Приведенной площади Квартиры**) - площадь **Объекта долевого строительства**, включающая в себя площадь всех помещений **Квартиры**, в том числе площадь летних помещений (балконов, лоджий) с применением понижающих коэффициентов согласно проектной документации.

1.1.7. **Общая проектная площадь 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.

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.

1.1.8. **Счет Эскроу** – специальный банковский счет, открываемый Банком 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).

1.1.9. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Банку 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 многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в Проектной декларации.

1.1.10. **Договор банковского счета эскроу** (далее - **Договор Эскроу**) – трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДДУ, положениями *Условий* и в порядке, установленном *Условиями*.

1.1.11. **Условия** – Условия Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество 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», являющиеся составной и неотъемлемой частью Договора счета эскроу в АО «ГЕНБАНК (далее также – «Банк»)), размещенные 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 *Условиями*

1.1.12. **Депонируемая сумма** – денежные средства, которые должны быть внесены Депонентом на Счет Эскроу единовременно в момент заключения Договора Эскроу и открытия Счета Эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета Эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора.

1.1.13. **Эскроу-агент** (Акцептант, Банк) – Акционерное общество «ГЕНБАНК», (АО «ГЕНБАНК»), адрес места нахождения: 295011, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 13, адрес электронной почты: [info@genbank.ru](mailto:info@genbank.ru), телефоны справочной службы Банка: 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).

1.1.14. Договор Эскроу заключается в следующем порядке:

Застройщик предоставляет/направляет Акцептанту подписанное со своей стороны Заявление о заключении Договора Эскроу (далее – Заявление Застройщика). Заявление предоставляется Акцептанту на бумажном носителе или направляется с использованием системы дистанционного банковского обслуживания. Заявление предоставляется/направляется Акцептанту по каждому многоквартирному дому/корпусу многоквартирного дома (при необходимости) или иному объекту недвижимости, на строительство которого Застройщик привлекает денежные средства Участника по ДДУ с использованием счетов эскроу. До акцептования Заявления Акцептант не принимает Заявления Участников.

После акцептования Акцептантом Заявления Застройщика Акцептант принимает от Участников Заявления о заключении Договора Эскроу (далее – Заявления Участников) при одновременном соблюдении следующих условий:

1. Предоставления Акцептанту ДДУ с отметкой о государственной регистрации, проставленной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который должен соответствовать следующим требованиям:
  - ДДУ заключен между Застройщиком и Участником в отношении недвижимого имущества (в том числе в отношении нескольких объектов долевого строительства), входящего в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
  - ДДУ предусматривает проведение расчетов через Счет эскроу, открытый Акцептантом;
2. Заявление Участника соответствует условиям предоставленного ДДУ и Заявления Застройщика.

1.1.15. Если ДДУ предусматривает приобретение участником долевого строительства нескольких объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома/корпуса/секции многоквартирного дома (при необходимости) или иного объекта недвижимости, то для оплаты цены ДДУ каждого/отдельного объекта долевого строительства возможно как открытие отдельного Счета Эскроу, так и одного Счета Эскроу, в случае если все объекты долевого строительства, указанные в ДДУ, будут вводиться в эксплуатацию на основании одного разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.1.16. Если объект долевого строительства приобретает участниками долевого строительства в долевую собственность по одному ДДУ, то допускается открытие:

- нескольких Счетов эскроу каждому из участников долевого строительства в соответствии с размером доли, указанной в ДДУ;
- одного Счета эскроу любому из участников долевого строительства, указанного в ДДУ, на усмотрение участников (в том числе, если объект долевого строительства приобретает участниками долевого строительства в совместную собственность по одному ДДУ).

1.1.17. Договор Эскроу считается заключенным с даты акцепта Эскроу-агентом оферт Депонента и Бенефициара. Информация о дате заключения (акцепт Эскроу-агента) Договора Эскроу указывается в Заявлении Участника в разделе «ОТМЕТКИ БАНКА».

1.1.18. Участник обязуется в течение 5 (*Пяти*) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в пункте 3.2. настоящего Договора.

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

1.2. Правовое обеспечение Договора:

1.2.1. **Правовыми основаниями заключения Договора являются:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации, далее «ГК РФ»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации, далее «ЖК 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*».

1.2.2. **Юридически действительные права и документы Застройщика для заключения Договора:**

- Договор аренды земельного участка от 04 февраля 2020 года, с протоколом согласования разногласий от 19.02.2020. Поставлен на учет 04.02.2020 под №42 в Департаменте по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (рег. №91:02:001009:1977-92/001/2020-695 от 06.05.2020г. в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя), заключенный между ООО «СЗ «Карбон» (*Арендатор*) и Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (*Арендодатель*);
- Разрешение на строительство: № RU91-94102000-840-2019 от 31.07.2019;
- 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: <http://km-evro-city.ru>;
- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленными пунктами 1, 2 - 6, 8 части 2 статьи 3, (п.5 ст.15.4 214 ФЗ) статьям 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № ЗОС/003/92-000110 от 05.08.2020 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом в Объекте, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения в установленном законом Российской Федерации порядке на ввод в эксплуатацию Объекта, передать по Акту приема-передачи (далее «*Акт приема-передачи*») Участнику Объект долевого строительства (квартиру) с целью оформления Участником права собственности на Квартиру, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в АО «ГЕНБАНК» в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

2.3. Объект долевого строительства (квартира) имеет следующие проектные характеристики:

Наименование Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	«Строительство комплекса домов II очереди строительства VI микрорайона Камышовая бухты по ул. Шевченко, 49, г. Севастополь. Строительство доступного и социального жилья. Пусковой комплекс № 9. Жилой дом № 26»
Строительный адрес:	г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко, 49, корп.5
Коммерческое название комплекса:	Жилой квартал «Евро Сити»
Пусковой комплекс:	ПК-9, дом/секция № 26
Условный (строительный) номер Помещения:	
Этаж:	
Количество комнат:	
Общая площадь Помещения без учета площади лоджий и террас (проектное значение):	
Площадь лоджий и террас, к*:	
Приведенная площадь Помещения с учетом площади лоджий и террас (проектное значение):	

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

Стороны допускают, что по факту, площади отдельных помещений Квартиры могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры 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 Общей и Приведенной площади Квартиры может отличаться от их фактического значения.

Фактические значения Общей и Приведенной площади Квартиры уточняется Сторонами в Акте приема-передачи, после проведения технического учета уполномоченным органом или кадастровым инженером.

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 Объекта капитального строительства и План Объекта долевого строительства указаны соответственно в **Приложениях №2 и №3** к настоящему Договору.

2.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику и одновременно его приемка Участником осуществляется по Акту приема-передачи в течение 180 (сто восемьдесят) дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **до 30 июня 2021 года**, если срок завершения строительства не был перенесен, в противном случае передача переносится на соответствующий срок. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Помещения. В любом случае, Застройщик направляет Участнику Уведомление (направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении) по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под подпись. В таком Уведомлении Застройщиком обязательно указывается предупреждение о необходимости принятия Объекта долевого строительства

и о последствиях бездействия Участника в этом случае, об окончании строительства и готовности к передаче Помещения по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «Уведомление»).

2.5. Планируемый срок обеспечения Застройщиком сдачи Объекта ввода в эксплуатацию: **IV квартал 2020 года.**

**Планируемый срок ввода в эксплуатацию может быть перенесен на более поздний, но не более чем на два квартала.** В случае если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Застройщик вправе завершить строительство Объекта и ранее указанного перенесенного срока о чем, соответственно должен уведомить Участника долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена Договора (далее «**Цена Договора**») – сумма денежных средств, определенная на момент заключения настоящего Договора, определенная исходя из проектного значения Приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.2.3 Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, расходуемая на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства по Договору, является договорной и составляет сумму в размере: **0 000 000 (\_\_\_\_\_)** рублей **00 копеек.**

На основании п.3 ст.169 НК РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.

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

Под денежными средствами, предназначенными на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими в счет оплаты Цены Договора Участником долевого строительства и фактически израсходованными денежными средствами на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Вознаграждение застройщика не облагается НДС на основании пп.23.1 п.3 ст.149 НК РФ, в связи с тем, что Объект капитального строительства, не являясь объектом производственного назначения, приобретает физическим лицом/лицами для личного (индивидуального или семейного) использования.

3.4. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонированную сумму) в счет уплаты Цены 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:

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

3.4.2. Участник/Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО/наименование)

3.4.3. Застройщик/Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Карбон»**, ОГРН 1149204012770, ИНН 9201004280, КПП 920101001 (*Реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы: Расчетный счет № 40702810600130000312, открытый в АО «ГЕНБАНК», кор. счет 30101810835100000123 в Отделении по Республике Крым Южного главного Центрального банка Российской Федерации, БИК 043510123*)

3.4.4. Депонируемая сумма: **0 000 000 (\_\_\_\_\_)** рублей **00 копеек.**

3.4.5. Срок условного депонирования денежных средств: **до 30 июня 2021 года.**

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта капитального строительства, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с **40702810600130000312**, открытый в АО «ГЕНБАНК», кор. счет **30101810835100000123** в Отделении по Республике Крым Южного главного Центрального банка Российской Федерации, БИК **043510123**, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

3.5. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п.3.2 настоящего Договора, осуществляется Участником за счет собственных средств исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном Сторонами в **Приложение №4** к настоящему Договору «ПОРЯДОК ОПЛАТЫ».

При этом Участник обязан внести Цену Договора в полном объеме на счет эскроу не позднее даты ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. Стороны договорились о возможности обусловленного изменения Цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 3.6.1-3.6.4 настоящего Договора:

3.6.1. Цена Договора подлежит изменению, если по окончании строительства, в результате проведения обмеров на основании данных организации, осуществляющей техническую инвентаризацию и технический учет Квартиры фактическое значение Приведенной площади превысит или окажется меньше проектного значения Приведенной площади, указанной в п.2.3 Договора более чем на **2% (Два процента)** включительно, то Цена

Договора увеличивается или, соответственно уменьшается на сумму, определяемую как произведение Цены одного квадратного метра Приведенной площади в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек за 1 кв.м.** на разницу между фактическим и проектным значением Приведенной площади.

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

3.6.3. В случае превышения фактического значения Приведенной площади по отношению к проектному значению Приведенной площади, Участник производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика и сумма, подлежащая оплате, указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления такого уведомления.

3.6.4. В случае уменьшения фактического значения общей приведенной площади, по отношению к проектному значению, возврат соответствующей суммы 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 полностью указаны реквизиты банковского счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

3.6.5. Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 3.6.1. - 3.6.4. настоящего Договора. Такие изменения не являются существенным изменением условий Договора участия в долевом строительстве.

3.6.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Указанные штрафные санкции в Цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно на расчетный счет Застройщика сверх Цены Договора с формулировкой: «Плата неустойки (пени, штрафа) за просрочку платежа по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_» в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником письменной Претензии Застройщик.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

##### 4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. 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 Квартиру Участнику по Акту п/п, в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. 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 в соответствии с п.2.4 настоящего Договора. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию.

4.1.3. 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.

4.1.4. 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.

4.1.5. Застройщик обязуется выполнять все действия, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.1.6. 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.

##### 4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Участник обязуется произвести оплату в объеме в сроки и в порядке, предусмотренном Договором.

4.2.2. Участник обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации строительного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.2.3. 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 оплате 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.

Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в государственной регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив при этом документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для государственной регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру.

4.2.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору новому участнику долевого строительства только с согласия Застройщика и Банка с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором или соглашением (далее «*Договор уступки*»), подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на таком договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согла-

совании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Стоимость оформления Договора уступки Застройщиком составляет 1,5% от Цены Договора, а в случае если третьим лицом является близкий родственник Участника - 0,2% Цены Договора.

Уступка прав требований по Договору вступает в силу с момента 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 оформляются отдельным договором на отдельных условиях.

В течение 7 (*Семи*) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки в уполномоченном федеральном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник обязуется предоставить Застройщику 1 (*один*) экземпляр Договора уступки, удостоверенный посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки (отметку уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации Договора уступки), а также выписку из Единого государственного реестра прав, подтверждающую регистрацию Договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

4.2.5. Участник обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в том числе и связанных с переносом Планируемого срок ввода в эксплуатацию на более поздний срок.

4.2.6. Участник обязуется после ввода Объекта в эксплуатацию принять Помещение по Акту приема-передачи не позднее 15 (*Пятнадцати*) дней от даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае выявления при осмотре Помещения несоответствия его характеристик как Объекта долевого строительства условиям Договора, Стороны составляют Акт несоответствия в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения Застройщиком дефектов и/или недоделок не должен превышать 30 (*Тридцати*) календарных дней с момента составления Акта несоответствия. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в течение 7 (*Семи*) рабочих дней от даты, установленной сторонами в Акте несоответствия для устранения дефектов и/или недоделок. В соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом документов - одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора.

4.2.7. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до подписания Акта приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи переустройство/перепланировка возможна только с письменного согласия с собственником здания 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.).

4.2.8. Участник обязуется с момента приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги и расходы, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Объекта капитального строительства (включая содержание территории) и иные услуги по содержанию Квартиры и общего имущества, а также исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику до момента оформления права собственности Участника на Квартиру 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 момента предоставления счетов Участнику.

4.2.9. Участник обязуется одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание Квартиры и управление общим имуществом с организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления.

4.2.10. Участник обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность помещение (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами кадастрового инженера, органов БТИ, оформлению технического паспорта на помещение, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

4.2.11. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным 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.

4.2.12. Участник обязуется выполнять все свои иные обязательства, указанные в иных разделах Договора.

## 5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. 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.

5.2. 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 недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет от дня передачи Объекта долевого строительства. При этом:

- Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Акта приема-передачи и/или иного документа о передаче Квартиры.

- 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.

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

5.5. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) ее качеств.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. 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.**

6.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта может быть изменен Застройщиком или автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Объекта долевого строительства указанный в п.2.4 Договора продлевается на тот же срок.

7.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;
- в связи с выполнением Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда.

7.4. 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 установленный Договором или дополнениями к нему срок передачи на два месяца;
- в случае неисполнения Застройщиком предусмотренных Договором обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для использования;
- в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

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

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 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 долевого строительства;
- в иных случаях установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором

7.5. 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.

7.6. 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 уведомлением.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. 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 Квартиру.

8.3. При невыполнении Участником обязательств по оплате Цены Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств по п.4.2.7 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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.

9.2. Сторона, для которой создалась 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.

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

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор.

## 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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



10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по Акту приема-передачи Участнику несет Застройщик.

10.3. 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.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. 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:

11.2.1. Применительно к передаче Помещения 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.

11.2.2. 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.

11.2.3. 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.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник выразил желание при подписании настоящего Договора получать уведомления от Застройщика путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона:

+7	9	7	8							
----	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--

то он подтверждает, что по указанному им выше номеру 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 выше номер мобильного телефона от абонента: «SK-Karbon» или «KARBON».

Настоящим выражаю желание получать уведомления от Застройщика на указанный номер мобильного телефона. С момента поступления на указанный мною в п.11.3 настоящего Договора номер мобильного телефона соответствующего СМС-сообщения я считаюсь извещенным. В случае изменения указанного телефона, а также в случае неясности содержания СМС-сообщения, обязуюсь своевременно уведомить Застройщика.
--

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

11.4. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок с момента 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.

11.5. В процессе строительства (создания) Объекта возможны изменения и отклонения параметров жилых помещений, входящих в состав Объекта капитального строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.

11.6. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением площади Объекта долевого строительства передаваемого Участнику является изменение фактического значения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектному значению общей площади Объекта долевого строительства в сторону уменьшения или увеличения более чем на 5% (Пять процентов) от проектного значения общей площади Помещения, указанного в Договоре.

11.7. На момент заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.8. 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 – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.9. Подписание настоящего Договора 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), страховыми компаниями (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. 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, номера телефона, 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 (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых догово-

ров, 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.

11.10. 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.

11.11. Все приложения к Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью.

11.12. 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 настоящего Договора, последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего 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.

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

11.14. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 «Паспорт отделки»;
- Приложение №2 «План этажа и схема расположения Помещения на этаже»;
- Приложение №3 «План Объекта долевого строительства»;
- Приложение №4 «Порядок оплаты».

## 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

**ООО «СЗ «Карбон»**

Севастополь, ул. Колобова, 35/6, оф.52

ИНН 9201004280 / КПП 920101001 / ОГРН 1149204012770

р/с 40702810600130000312, в АО «ГЕНБАНК»

Корр. счет 3010181083510000123, БИК 043510123

---

Контакты:

Телефоны: + 7(8692) 53-99-64, + 7(8692) 53-99-65

Служба продаж: 8-800-77-512-77 (бесплатно со всех мобильных и стационарных номеров России),

+7 (978) 0-388-388 (для звонков по Крыму и Краснодарскому краю)

Оф. сайт Застройщика: **sk-karbon.ru**, Оф. сайт Проекта: **km-evro-city.ru**, эл. почты: **reception@sk-karbon.ru**

В лице Директора ООО «СЗ «Карбон» **Береженко Евгения Борисовича**

\_\_\_\_\_/Е.Б. Береженко/  
/подпись/

М.П.

### **Участник:**

Ф.И.О.

Почтовый адрес:

Доверенный номер мобильного телефона:

Доверенный адрес электронной почты:

\_\_\_\_\_/ /  
/подпись/

ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ

Объект:

«Строительство комплекса домов II очереди строительства VI микрорайона Камышовая бухты по ул. Шевченко, 49, г. Севастополь. Строительство доступного и социального жилья. Пусковой комплекс № 9. Жилой дом № 26»

Этажность: 9 этажей, включая подземный этаж

Помещение по строительному адресу:

г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко, 49, ПК-9 дом 26

**Квартира должна характеризоваться следующим уровнем исполнения и отделки:**

- **стены наружные** - газобетон, толщина 200 мм, с утеплением с наружной (фасадной) стороны негорючим утеплителем, минераловатными плитам толщиной не менее 60 мм;
- **стены внутренние межквартирные** – монолит или газобетон, толщиной не менее 200 мм;
- **стены внутренние межкомнатные** – монолит или газобетон, толщиной не менее 100 мм;
- **отделка внутренних стен** – стартовая цементно-песчаная штукатурка, кроме ванной комнаты и туалета;
- **полы** - цементно-песчаная стяжка, кроме ванной комнаты и туалета;
- **оконные и балконные блоки** - металлопластиковые профиля с однокамерными стеклопакетами белого цвета с поворотно-откидным открыванием, в соответствии с проектом;
- **балконы, лоджии** – наружное остекление металлопластиковые профиля с однокамерными стеклопакетами белого цвета с поворотно-откидным открыванием, в соответствии с проектом;
- **двери входные** - металлические, пожароустойчивые, сертифицированные с замками;
- **внутренние межкомнатные двери** – не устанавливаются;
- **электропроводка** – проектная, скрытая электрическая разводка до ЩК (щит квартирный), с установкой счетчика на общей лестничной площадке этажа, без внутренней электрической разводки по комнатам, без установки коробок, розеток, выключателей, светильников, люстровых разъемов и без установки звонка;
- **система отопления и горячего водоснабжения** - в квартире индивидуальное отопление и горячее водоснабжение, проектная установка двухконтурного котла с установкой и подключением к радиаторам отопления, с разводкой пластиковых труб к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования);
- **система холодного водоснабжения** – стояк внутридомовой с разводкой в пластиковых трубах к двухконтурному газовому котлу и к местам проектной установки сантехнического оборудования с установкой счетчика – водомера, с установкой заглушек (без установки сантехнического оборудования);
- **канализация** - установка канализационного стояка из пластиковых труб с заглушкой в соответствии с проектом, без установки санитарных приборов;
- **разводка газа** - проектная с установкой счетчика;
- **вентиляция** - выполняется в соответствии с проектом (агрегаты не устанавливаются);
- **места установки кондиционеров** – определены проектом, оборудование может устанавливаться только после ввода домов в эксплуатацию, силами и за счет Участника долевого строительства;
- **высота потолков** – в соответствии с проектом, не менее 2,85 метра.

11

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика: Директор ООО «СЗ «Карбон»  
Береженко Евгений Борисович

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Е.Б. Береженко/  
/подпись/

\_\_\_\_\_  
/подпись/ //

М.П.

**Приложение №2**

к Договору участия в долевом строительстве  
№ ЕС-2/9/26-\_\_от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**ПЛАН ЭТАЖА**

Объект:

*«Строительство комплекса домов II очереди строительства VI микрорайона Камышовой бухты по ул. Шевченко, 49, г. Севастополь. Строительство доступного и социального жилья. Пусковой комплекс № 9. Жилой дом № 26»,  
(г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко 49, ПК-9, дом (блок/секция) № 26, кв. № \_\_, этаж № \_\_)  
в осях: с \_\_ по \_\_ (по вертикали) и \_\_ по \_\_ (по горизонтали)*


**ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Застройщика:** Директор ООО «СЗ «Карбон»  
**Береженко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/подпись/ /Е.Б. Береженко/

\_\_\_\_\_/подпись/ //

М.П.

**Приложение №3**

к Договору участия в долевом строительстве  
№ ЕС-2/9/26-\_\_от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**ПЛАН**

**ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

отображающий в графической форме проектное расположение частей

Объекта долевого строительства, их назначение и проектные характеристики (площадь)

(г. Севастополь, Гагаринский район, ул. Шевченко 49, ПК-9, дом (блок/секция) № 26, кв. № \_\_, этаж № \_\_)

Проектная Инвестируемая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.


**ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Застройщика:** Директор ООО «СЗ «Карбон»  
**Бережненко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/подпись/ /Е.Б. Бережненко/

\_\_\_\_\_/подпись/ //

М.П.

**Приложение №4**

к Договору участия в долевом строительстве  
№ ЕС-2/9/26-\_\_от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**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:	
Паспорт:	
Выдан:	
Дата выдачи:	
Код подразделения:	
Адрес регистрации:	

именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, действующий (-ая) от своего имени, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»** согласовали порядок оплаты (далее по тексту **«Порядок оплаты»**) по Договору участия в долевом строительстве № ЕС-2/9/26-\_\_от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года (далее **«Договор»**) следующим образом:

1. **Цена Договора**, согласно п.3.2 Договора в размере **0 000 000** (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается, должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме.

Стороны установили следующий порядок оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, указанном в п 3.4 настоящего Договора:

№п/п	Сумма оплаты в рублях	Период внесения оплаты (месяц)
1.	_____ рублей, 00 копеек за счет собственных средств	В течение 5 (пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве
2	_____ рублей, 00 копеек за счет собственных средств	до «__» _____ года
3	_____ рублей, 00 копеек за счет собственных средств	до «__» _____ года
4	_____ рублей, 00 копеек за счет собственных средств	до «__» _____ года

2. Участник несет все расходы по уплате банковских сборов и комиссий, взимаемых за перевод денежных средств.
3. Участник после каждого платежа, проведенного в безналичной форме, представляет Застройщику копию платежного документа с отметкой банка.
4. Настоящее Приложение № 4 является неотъемлемой частью Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Застройщика:** Директор ООО «СЗ «Карбон»  
**Береженко Евгений Борисович**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/подпись/ /Е.Б. Береженко/

\_\_\_\_\_/подпись/ //

М.П.