

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОМКОР», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____ директора _____, действующего на основании доверенности от ____ 20__ года, зарегистрированной в реестре за № _____, удостоверенной нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан _____, с одной стороны, и

Гр. _____ (ФИО полностью), именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства и обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом **«Многоэтажный жилой дом по ул. Рината Галеева, д.24 А г. Альметьевск с наружными инженерными сетями»**, расположенный на земельном участке по адресу: **Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск , ул.Рината Галеева, д.24 А** (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать не позднее срока указанного в п.2.1. настоящего Договора Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства **жилое помещение (квартиру)**, указанное в п.1.2. настоящего Договора (далее – **Квартира**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

- вид Жилого дома: многоквартирный;
- назначение Жилого дома: 1 подъезд: жилое - с 1 по 18 этажи;
- количество этажей в Жилом доме: 19;
- общая площадь Жилого дома: 13224,5 м²;
- материал наружных стен и каркаса Жилого дома: Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Наружные стены запроектированы из трехслойных железобетонных панелей с эффективным утеплителем для серии Домкор-Стандарт "+" 18,3 толщиной 380 мм с гибкими стеклопластиковыми связями);
- материал перекрытий в Жилом доме: Иной вид материалов перекрытий (Плиты перекрытия – ж/б сплошные, толщиной 160 мм опираются на внутренние и наружные несущие стены);
- класс энергоэффективности Жилого дома: согласно проектной документации класс энергоэффективности С (высокий) по расчету согласно Приказа Минстроя и ЖКХ от 06.06.2016 №399/пр. При вводе в эксплуатацию жилого дома класс энергоэффективности будет определен органом государственного строительного надзора согласно приказу от 06.06.2016 № 399/пр;
- сейсмостойкость Жилого дома: не определяется. Конструктивная система здания не рассчитана по СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» т.к. применение этого СП распространяется на области проектирования зданий и сооружений возводимых на площадках сейсмичностью 7,8 и 9 баллов. Фоновая сейсмичность региона по карте А (массовое строительство) – 5 баллов.

На момент заключения настоящего договора установлен строительный номер Жилого дома. Почтовый адрес Жилого дома устанавливается после ввода его в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.

1.1.2. Цвет, фактура, конструкция, ассортимент, комплектация, производитель используемых материалов и оборудования определяются по усмотрению Застройщика и в

соответствие с проектной документацией, но надлежащего качества и безопасные для жизни, здоровья и имущества потребителей и окружающей среды при обычных условиях использования

1.2. Квартирой по настоящему договору является следующее жилое помещение в Жилом доме:

№ квартиры	Назначение	№ подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая проектная площадь, кв.м.*
	жилое				

*1.2.1. По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под общей проектной площадью Квартиры понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью Квартиры, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, санузлов (ванная комната, туалетная комната), кладовых, вспомогательных и технических помещений, а также площадь лоджий, балконов, веранд и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

Общая площадь Квартиры установлена проектной документацией и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Об изменении общей площади Квартиры Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства. Взаиморасчеты между Сторонами при увеличении или уменьшении общей площади Квартиры регулируются согласно п. 3.6. настоящего договора.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 1 кв.м.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

1.2.2. Основные характеристики Квартиры отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома отражено в Приложении № 2 к настоящему Договору (План расположения Квартиры).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что План расположения Квартиры носит исключительно информационный характер с целью определения местоположения Квартиры на соответствующем этаже. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что схематичное размещение в Плате расположения Квартиры мебели, бытовой техники, санитарно-технического и кухонного оборудования носит исключительно информационный характер о наличии технической возможности размещения указанной мебели, техники и оборудования в пределах Квартиры.

1.3. Участник долевого строительства приобретает права по настоящему Договору, а также право собственности на Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, в следующих долях:

1.3.1. 100% (Сто процентов).

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, Квартира свободна от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Квартира.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.5.1. Договор аренды от _____ № _____ на земельный участок с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м.

1.5.2. _____
(заполняется при наличии договора перенайма, допсоглашений)

1.5.3. Разрешение на строительство № _____ выдано «___» _____ 20__ г.
_____ (наименование органа, выдавшего разрешение согласно данным сайта ФНС России).

1.5.4. Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ) размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ.

В случае изменения информации предусмотренной статьей 3.1. Федерального закона 214-ФЗ, актуальная информация размещается в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

1.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности на Квартиру производится на основании акта приема-передачи Квартиры, подписанного Сторонами.

1.7. Отношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, а также конкретизирующие отношения сторон по настоящему Договору регулируются Федеральным законом 214-ФЗ, актами, решениями и указаниями Правительства РФ принимаемые в соответствующей сфере.

2. Срок, порядок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на Квартиру

2.1. Застройщик обязуется передать в срок не позднее «__» _____ 20__ года Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, по акту приема-передачи.

Застройщик вправе выполнить обязательство досрочно.

В акте приема-передачи указывается площадь Квартиры на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2022 и ч. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

2.2. Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, в силу статьи 36 Жилищного кодекса РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество Жилого дома, не являющееся частями Квартир и обслуживающие более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, и указывается в проектной документации на Жилой дом.

2.3.1. Гарантийный срок на Квартиру, включая технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки составляет 1 (Один) год (отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору).

2.3.2. Гарантийный срок на Квартиру и результатов производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки исчисляется со дня подписания акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

В целях настоящего Договора под технологическим и инженерным оборудованием понимаются:

- санитарно-техническое (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, мусоропровод, участки сетей внутренней разводки, отопительные приборы, умывальники, ванны, смесители¹, запорная арматура, в том числе краны и т.п.);
- система газоснабжения;
- лифтовое хозяйство (пассажирские, служебно-хозяйственные и грузовые лифты, а также эскалаторы и т.п.);
- энергетическое хозяйство (вентиляторы, насосы и другие приборы, работающих от силовых сетей с напряжением 380 вольт, освещение помещений, которое питается от электрических сетей с напряжением 220 или 127 вольт);
- слаботочные устройства автоматики (телеантенны, установки радиофикации, телефонизации, пожарной и охранной сигнализации, диспетчерской службы, домофоны и т.п.);
- интеллектуальные системы (программно-аппаратные средства управления система Жилого дома, видеокамеры и т.п.).

2.3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, (включающего в себя истечение сроков службы элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, указанных в Приложении №3 к настоящему договору и в Инструкции по эксплуатации Квартиры) нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.4. Споры по качеству работ решаются в порядке, предусмотренном в пункте 8.4. настоящего Договора.

3. Цена Квартиры, сроки и порядок оплаты

3.1. На момент подписания настоящего Договора **цена Квартиры** определяется согласно общей проектной площади Квартиры, указанной п. 1.2. настоящего Договора, из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра равного _____, _____ (_____ рублей _____ копеек) рублей и **составляет** _____, _____ (_____) рублей.

Цена 1 (Одного) квадратного метра фиксируется с момента подписания настоящего Договора и изменению не подлежит.

Общая стоимость Квартиры может быть изменена с учетом требований пунктов 3.6. настоящего Договора.

3.2. В случае перечисления Участником долевого строительства единовременно собственных денежных средств, применять следующую редакцию:

Вариант 1. (Сбербанк и др. банки)

3.2.² Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

¹ Может меняться в зависимости от Объекта

² В настоящий договор могут вноситься незначительные изменения согласно требованиям Банков или ПФР в рамках действующего законодательства РФ.

– _____ (_____ рублей __ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивает посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»³ (далее – Банк), в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Банк _____⁴Получатель средств: Участник долевого строительства.Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется **в течение 6 (Шесть) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора участия в долевом строительстве с отметками о создании электронного образа такого документа, с одновременным предоставлением оригинала выписки из единого государственного реестра недвижимости, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации и усиленную квалифицированную электронной подписью государственного регистратора или электронный образ настоящего Договора участия в долевом строительстве, с одновременным предоставлением электронного образа выписки из единого государственного реестра недвижимости, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации и электронного документа, содержащего усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 2. (ООО «Домклик»)

3.2. Перечисление денежных средств в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3.

³ Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

⁴ Указывается банк в котором открыт эскроу-счет.

настоящего договора в следующем порядке:

Расчеты по настоящему договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. (Аккредитив ВТБ)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– _____ (_____ рублей __ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивает посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал № 6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968,

ИНН 7702070139.

Банк _____⁵Получатель средств: Участник долевого строительства. Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 4. (ЖЭС ВТБ)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ____ (____ рублей ____ копеек) рублей, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере ____ (____ рублей ____ копеек) рублей осуществляется ООО «Экосистема недвижимости

⁵ Указывается банк в котором открыт эскроу-счет.

М2» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

В случае оплаты средствами материнского (семейного) капитала применять следующую редакцию:

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– _____, _____ (_____ рублей 00 копеек) рублей оплачивается в качестве первоначального взноса Фондом пенсионного и социального страхования Российской Федерации Застройщику за счет средств материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал Серия _____ № _____, выданного _____ г., после государственной регистрации настоящего договора в течение _____ (_____) месяцев (не более 4-х) на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке Застройщика Банк _____.⁶ В случае не поступления на счёт эскроу денежных средств, уплачиваемых за счёт материнского капитала, в указанный в настоящем Договоре срок или поступления денежных средств в меньшем размере, Участник долевого строительства обязан внести недостающую денежную сумму на счёт эскроу в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты истечения срока, установленного Договором.

Далее по тексту применяется редакция в зависимости от необходимого варианта оплаты (собственные и (или) кредитные денежные средства)

В случае использования кредитных денежных средств применять следующую редакцию:

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Вариант 1. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами): (ПВ через аккредитив ВТБ)

– _____ (_____ рублей __ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 301018107000000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего

⁶ Указывается банк в котором открыт эскроу-счет.

Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал №6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Счет получателя денежных средств: счет экроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Вариант 2. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами): (ПВ СБ и др. банки)

– _____ (_____ рублей __ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивает посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»⁷ (далее – Банк), в размере

⁷ Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

_____ (_____ рублей __ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется **в течение 6 (Шесть) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора участия в долевом строительстве с отметками о создании электронного образа такого документа, с одновременным предоставлением оригинала выписки из единого государственного реестра недвижимости, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации и усиленную квалифицированную электронной подписью государственного регистратора или электронный образ настоящего Договора участия в долевом строительстве, с одновременным предоставлением электронного образа выписки из единого государственного реестра недвижимости, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации и электронного документа, содержащего усиленную квалифицированную электронную подписью государственного регистратора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Вариант 3. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами): (ПВ ЖЭС ВТБ)

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО

«Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Вариант 4. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами): (ПВ ООО «Домклик»)

Расчет в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Далее по тексту след редакция:

Вариант 1. (Кредитные средства разных банков)

_____, _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по **Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Банком ВТБ (Публичное Акционерное Общество) (190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, Кор./счет №30101810700000000187, БИК 044525187, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000) (далее Банк) и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяцев в г. _____, перечисляются в течение 6 (Шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка на основании указанного выше Кредитного договора.

В случае электронной регистрации договора дополняется абзацем следующего содержания:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату цены

договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Кредитора друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершающую строительство, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ г. залогодержателем по данному залому является Кредитор, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру⁸.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 2. (при использовании кредитных средств ПАО РОСБАНК): (Кредитные средства Росбанка)

- Окончательный расчет производится за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом РОСБАНК (место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, ОГРН 1027739460737, ИНН 7730060164, к/с RUR 30101810000000000256 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525256) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. _____ сроком на _____ (_____) месяцев от «__» _____ 202__ года № _____ (далее по тексту – Кредитный договор) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в размере _____ (_____ рублей 00 копеек) рублей РФ.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в

⁸ Указывается только в случае выдачи Закладной.

виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

В случае оплаты всей суммы договора посредством аккредитива при использовании кредитных денежных средств применять следующую редакцию:

Вариант 1. (Аккредитив СБ ПВ+Кр ср-ва)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- _____ (_____ рублей __ копеек) рублей, оплачивается за счет собственных денежных средств.

– _____ (_____ рублей __ копеек) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по Кредитному договору № ____ от «___» _____ 202__ года (далее Кредитный договор), заключенному между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», (именуемым в дальнейшем «Банк»/«Банк-Кредитор»/«Кредитор») и _____ (Заемщиком), сроком на __ (____) месяцев в г. _____.

– _____ (_____ рублей __ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»⁹ (далее – Банк), в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется в течение __ (____) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

⁹ Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

В случае электронной регистрации договора дополняется абзацем следующего содержания:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем - Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации прав собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 2. (при использовании аккредитива и оплаты посредством ООО «Экосистема недвижимости М2»): (ПВ+Кр ср-ва ЖЭС ВТБ)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора /если сделка с ипотекой/ и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____ рублей __ копеек) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29, почтовый адрес 109147, город Москва ул. Воронцовская, дом 43, строение 1, к/с 301018107000000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

В случае если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств на номинальный счет ООО «Экосистема недвижимости М2» в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Аккредитив (ПВ+КР. Ср-ва, Сбербанк по СБР)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей __ копеек(ки), оплачивается за счет собственных денежных средств.

- _____ (_____) рублей __ копеек (ки), оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по **Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», (именуемым в дальнейшем «Банк»/«Банк-Кредитор»/«Кредитор») и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяцев в г. _____.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем - Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации прав собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 4. Аккредитив (ПВ+Кр ср-ва АББ, Абсолют, Совком и др.)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– Сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек(ки), оплачивается Участником долевого строительства в течение 3-х (Три) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»), в том числе:

– _____ (_____) рублей __ копеек (ки) собственные средства Участника долевого строительства.

– _____ (_____) рублей __ копеек (ки) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная

лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»/«Кредитор»)) по **Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Кредитором и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяца в г. _____.

Не позднее 3-х (Три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 30 (Тридцать) дней с момента открытия.

Платательщик: Участник долевого строительства;

Банк-эмитент и исполняющий банк: Банк ВТБ (ПАО), Филиал № __, реквизиты __;

Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей __ копеек(ки) рублей;

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Кредитору оригинала или скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), либо оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Кредитора друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершающую строительство, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента

надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от _____ 20__ г. залогодержателем по данному залогу является Кредитор, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 5. (при аккредитивной форме расчетов и использовании кредитных средств АО «Россельхозбанк» и ПВ):

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– Сумма в размере _____ (_____) рублей, оплачивается Участником в течение 3-х (Три) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»), в том числе:

– _____ (_____) рублей ____ копеек (ки) собственные средства Участника долевого строительства.

– _____ (_____) рублей ____ копеек (ки) кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по Кредитному договору № _____ от _____ 20__ года, заключенному между _____, (далее Банк) и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяца в г. _____.

Не позднее 3-х (Три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 90 (Девяносто) календарных дней с момента открытия. Условием открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка, который открывается банком-эмитентом АО «Россельхозбанк» на следующих условиях:

Плательщик: _____;

Банк-эмитент и исполняющий банк: Татарстанский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;

Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей ____ копеек (ки) рублей;

Получатель средств: участник долевого строительства;

Счет получателя средств: _____ в Отделение «Банк Татарстан» №8610 ПАО Сбербанк г. Казань, БИК 049205603, корр. счет 30101810600000000603.

Платеж по аккредитиву производится по предоставлению Участником долевого строительства в исполняющий Банк в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной

регистрации настоящего Договора, следующих документов:

-оригинал (либо нотариально заверенная копия) настоящего Договора участия в долевом строительстве с отметками о государственной регистрации (на Договоре участия в долевом строительстве должны быть проставлены штампы, подтверждающие совершение регистрационных действий, удостоверяющие государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве и ипотеки, фамилия, имя и отчество или фамилия и инициалы, а также подпись(и) государственного регистратора, оттиск(и) печати Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии), либо:

- сканированной копии настоящего Договора участия в долевом строительстве, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью со стороны Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Заемщика и Застройщика;

- уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии об осуществлении государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и содержащего в себе данные о регистрации;

- уведомления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии об осуществлении государственной регистрации ипотеки в силу закона, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и содержащего в себе данные о регистрации.

Электронная копия Договора направляется Застройщиком в Банк на электронный адрес: ipoteka@kazan.rshb.ru до истечения срока действия аккредитива.

При этом Застройщик несет ответственность за достоверность электронных документов.

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Плательщик;

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершленную строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от _____ 20__ г. залогодержателем по данному залому является Банк. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 6. (при использовании кредитных средств ПАО РОСБАНК): (Аккредитив

пв+кс Росбанк)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Оплата по настоящему Договору производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) **рублей __ копеек (ки)**, а также за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом РОСБАНК (место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, ОГРН 1027739460737, ИНН 7730060164, к/с RUR 30101810000000000256 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525256) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в общую совместную собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. Набережные Челны, сроком на _____ (_____) месяцев, от «____» _____ 202__ года № _____ (далее по тексту – Кредитный договор) в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек (ки)**.

Оплата по настоящему Договору осуществляется путем открытия документарного безотзывного покрытого подтвержденного аккредитива на сумму _____ (_____) **рублей __ копеек (ки)** в течении 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив), но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных и кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Банком – эмитентом и исполняющим банком по Аккредитиву является Банк.

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору в _____¹⁰ бенефициаром по счету эскроу является Застройщик. Остальные условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об открытии Аккредитива и условиях его исполнения.

Адрес электронной почты Банка для направления органом регистрации прав в соответствии с п. 9 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» уведомления о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора rogashenie_prime@rosbank.ru.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется **в течение 6 (Шесть) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

¹⁰ Указывается банк, в котором открыт эскроу счет

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершенную строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от «___» _____ 202__ г. залогодержателем по данному залогу является Банк.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 7. (при использовании кредитных средств ПАО «Промсвязьбанк»): (Аккредитив пв+кс Промсвязьбанк)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей ____ копеек (ки) оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере _____ (_____) рублей ____ копеек (ки) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Промсвязьбанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Кредитор») по Кредитному договору № _____ от «___» _____ 2021 года, сроком на _____ (_____) месяцев, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Кредитором (далее по тексту – «Кредитный договор»).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве жилого дома, в размере _____ (_____) рублей ____ копеек(ки) рублей РФ.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге

недвижимости)» право требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и Квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору № _____ от «___» _____ 202__ года.

Для оплаты Цены Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть и оплатить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в пользу Участника долевого строительства, на следующих условиях:

- вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- сумма аккредитива - _____ (_____) рублей ____ копеек(ки);
- срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;
- денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в _____¹¹ на имя Участника долевого строительства;
- условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк оригинала настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;
- участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий Банк вышеуказанные документы для исполнения Аккредитива;
- затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;
- закрытие аккредитива производится:
- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается

¹¹ Указывается банк в котором открыт счет эскроу

исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 8. (при использовании кредитных средств АО «Газпромбанк»): (Аккредитив пв+кс ГАЗПРОМБАНК)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- __ (____) рублей __ копеек (ки) рублей, оплачивается за счет собственных денежных средств.

- __ (____) рублей __ копеек (ки) оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по Кредитному договору № __ от «__» __ 202__ года (далее Кредитный договор), заключенному между Газпромбанк (Акционерное общество) ИНН 7744001497 ОГРН 1027700167110 юридический адрес и местонахождение: 117420 г. Москва, ул. Наметкина, дом 16, корпус 1, (именуемым в дальнейшем «Банк-Кредитор»/«Кредитор») и _____ (Заемщиком), сроком на __ (____) месяцев в г. ____.

Денежные средства в размере - __ (____) рублей __ копеек (ки) Участник долевого строительства оплачивает посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Аккредитив открывается банком-эмитентом «Газпромбанк» (Акционерное общество) на следующих условиях:

Аккредитив:

- Платательщик: Участник долевого строительства;
- Банк-эмитент и исполняющий банк: Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Казани;
- Сумма аккредитива: - __ (____) рублей __ копеек (ки);
- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней, с даты открытия;
- Получатель средств: Участник долевого строительства;
- Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

- Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

Платеж по аккредитиву производится в течение 3 (трех) рабочих дней по представлению Застройщиком в исполняющий банк следующего документа:

- оригинала или скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), либо оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем - Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации прав собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 9. (при использовании аккредитив кредитных средств АО «АЛЬФА-БАНК»): (Аккредитив пв+кс АЛЬФА-БАНК)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Сумма в размере - __ (____) рублей __ копеек (ки), оплачивается Участником долевого строительства в течение 3-х (Три) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»), в том числе:

– - __ (____) рублей __ копеек (ки) собственные средства Участника долевого строительства.

– - __ (____) рублей __ копеек (ки) кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства Банком Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593) (именуемый в дальнейшем «Банк»/«Кредитор») по **Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Кредитором и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяца в г. _____.

Не позднее 3-х (Три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 90 (Девяносто) дней с момента открытия.

Платательщик: Участник долевого строительства;

Банк-эмитент и исполняющий банк: АО «АЛЬФА-БАНК»;

Сумма аккредитива: - __ (____) рублей __ копеек (ки);

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Кредитору оригинала или скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), либо оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Кредитора друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершающую строительство, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от _____ 20__ г. залогодержателем по данному залогу является Кредитор, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем. Права Кредитора как залогодержателя

удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства (или права требования), иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство, уступка могут быть осуществлены Участником долевого строительства только с предварительного письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 10. (при использовании кредитных средств Акционерным Коммерческим Банком «Энергобанк» (Акционерное общество): (Аккредитив пв «Энергобанк» + кс «Энергобанк»)

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– Сумма в размере - __ (____) рублей __ копеек (ки), оплачивается Участником долевого строительства в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) в следующем порядке:

– - __ (____) рублей __ копеек (ки), перечисляются за счет собственных средств Участника долевого строительства в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Регистрирующий орган) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»),

– - __ (____) рублей __ копеек (ки), перечисляются за счет ипотечного кредита, предоставляемого Акционерным Коммерческим Банком «Энергобанк» (Акционерное общество) ИНН 1653011835, ОГРН 1021600000289, юридический адрес и местонахождение: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52 (далее – «Банк», «Залогодержатель», «Кредитор»), согласно кредитному договору № _____ от _____ г. (далее Кредитный договор), заключенному между Участником долевого строительства и Банком «__» _____ 20__ г. в г. _____, в течение двух рабочих дней после регистрации настоящего договора долевого участия и ипотеки в силу закона в пользу АКБ «Энергобанк» (АО) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Регистрирующий орган) на эскроу-счет.

Банк предоставляет Участнику долевого строительства кредит в сумме _____ (_____) рублей __ копеек(ки) на условиях, описанных в кредитном договоре № _____ от _____.20__ г., со сроком возврата «__» _____ 20__ г. с процентной ставкой в размере _____) процента годовых.

Проценты за Кредит начисляются Кредитором ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем предоставления Кредита, и по день окончательного возврата Кредита включительно на остаток ссудной задолженности, из расчета процентной ставки, установленной в п.4. Кредитного договора, и фактического количества дней временного периода для начисления процентов.

Временным периодом (интервалом), за который начисляются проценты по Кредиту, является месячный период, считая с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно (далее – «Процентный период»). Период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по последнее число месяца, в котором предоставлены денежные средства, называется Первым Процентным периодом.

Сроки уплаты платежей: Платеж за Первый процентный период по Договору производится в последний операционный день _____ г. и направляется на погашение начисленных

процентов за Первый процентный период. В последующие Процентные периоды Ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате процентов, кроме последнего платежа, производятся Заемщиком в последний операционный день каждого календарного месяца за Процентный период. Последний платеж производится не позднее _____. и включает в себя платеж по возврату всей оставшейся суммы Кредита и платеж по уплате начисленных процентов. Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы Кредита за фактическое количество дней Кредита, начиная с даты, следующей за днем окончания предпоследнего Процентного периода, до даты окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно.

Залоговая оценка прав требования и залоговая стоимость квартиры установлены в размере _____ (_____) рублей _____ копеек(ки), которая определена соглашением сторон и рассчитана с применением дисконта ____% от средней стоимости аналогичных объектов. Залоговая стоимость снижается на ____% от предшествующего размера оценки за каждые следующие ____ месяцев

Сведения, раскрытые Участниками долевого строительства в настоящем пункте, носят для Застройщика информационный характер и не влекут для Застройщика каких-либо последствий, связанных с их деятельностью.

С момента государственной регистрации настоящего договора право требования, указанное в настоящем договоре, считается находящимся в залоге у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1, 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации договора одновременно подлежит государственной регистрации залог права требования, возникающий на основании закона. Залог права требования действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, право получения которого было оплачено за счет собственных и кредитных средств.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект одновременно подлежит регистрации возникающий на основании закона залог (ипотека) в пользу Банка на основании ст. 69.1, 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С момента государственной регистрации ипотеки Объект считается находящимся в залоге у Банка. Залогодержателем завершено строительство Объекта является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право получения Объекта в собственность возникает у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены Объекта за счет собственных и кредитных средств в соответствии с условиями настоящего договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством РФ.

В случае, если по любым причинам одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора не будет зарегистрирован залог в силу закона имущественных прав на квартиру, права требования на получение квартиры в собственность по настоящему Договору передаются в залог в соответствии с договором залога, заключаемым Участником долевого строительства с Банком в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Кредитному договору. Право требования по договору будет считаться находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации договора о залоге права требования до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

Право залога распространяется на полученные в результате использования залога плоды, продукцию и доходы, а также на принадлежности Объекта долевого строительства, на долю в праве собственности на общее имущество в здании, на долю в праве собственности на земельный участок, на все неотделимые улучшения имущества, на извлекаемые из имущества плоды и доходы.

Одновременно с залогом Объекта долевого строительства считаются переданными в залог все находящиеся в нем и служащие цели обеспечения его деятельности оборудования, коммуникации и т.п.

Последующий залог Объекта долевого строительства запрещается, за исключением случая, когда предшествующий и последующий договор об ипотеке заключен между

собственником Объекта долевого строительства и АКБ «Энергобанк» (АО).

Не позднее 3-х (Три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 30 (Тридцать) дней с момента открытия.

Платательщик: Участник долевого строительства;

Банк-эмитент и исполняющий банк: Акционерный коммерческий банк "Энергобанк" (акционерное общество);

Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей 00 копеек(ки);

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства Кредитору оригинала или скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), либо оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации настоящего Договора и ипотеки (залога) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Платательщик.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения обязательств по **Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года** залогодержателем по данному залогу является Кредитор, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа применяется следующая редакция:

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Вариант 1. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):

– - ____ (____) рублей ____ копеек (ки) Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере - ____ (____) рублей ____ копеек (ки), в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал № 6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Банк получателя средств: _____.

Получатель средств: _____.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Вариант 2. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):

– - ____ (____) рублей ____ копеек (ки) Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России

19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»¹² (далее – Банк), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере - __ (____) рублей __ копеек (ки) в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Банк получателя средств: _____.

Получатель средств: _____.

Платеж по аккредитиву осуществляется в течение __ (____) **рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Вариант 3. (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):

3.2. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Расчет в размере - __ (____) рублей __ копеек (ки) производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты цены договора

¹² Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Передача денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Далее по тексту след редакция:

– __ (____) рублей __ копеек (ки), заемные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по Договору займа № ____ от «__» ____ 20__ года, заключенному между ____, (далее указывается согласно Договору займа) и ____ (Заемщиком), сроком на ____ (____) месяцев в г. ____, перечисляются в течение __ (____) рублей __ копеек (ки) с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу (указывается согласно Договору займа) на основании указанного выше Договора займа.

За пользование займом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм займа и процентов за пользование займом, а также иные права и обязанности Заемщика и (указывается согласно Договору займа) друг перед другом устанавливаются Договором займа и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у (указывается согласно Договору займа) на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Договору займа.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения ____ обязательств по Договору займа № ____ от «__» ____ 20__ г. залогодержателем по данному залогоу является (указывается согласно Договору займа). Права (указывается согласно Договору займа) как залогодержателя удостоверяются закладной.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

3.3. Участник долевого строительства уплачивает Цену Квартиры с использованием специального эскроу-счета, открываемого в **уполномоченном банке Застройщика** – ____ (**наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона банка и иная информация**) (далее Банк (эскроу-агент)) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Участник долевого строительства (Депонент): **Гр РФ** _____

Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОМКОР».**

Сумма депонирования: __ (____) рублей __ копеек (ки).

Срок перечисления Участником долевого строительства (Депонентом) Суммы депонирования с даты открытия счета эскроу, включая день открытия счета эскроу указан в п.3.2. настоящего Договора.

Срок условного депонирования на счет эскроу денежных средств в размере цены Квартиры не может превышать срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанного в проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, более чем на 6 (Шесть) месяцев, т.е. не более ____ 20__ года.

Банковский счет Застройщика (Бенефициара):

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

Ни Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участником долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) _____ (**наименование, фирменное наименование банка**) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на Общих и Индивидуальных условиях договора счета эскроу (общие условия договора счета эскроу размещены на официальном интернет-сайте _____ (**наименование, фирменное наименование банка**) www._____.ru).

Участник долевого строительства (Депонент) для открытия счета эскроу в соответствии с Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу предоставляет в течении 2 (Два) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Банк (эскроу-агент) следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства (Депонента);
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);
- Иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и запрошенные Банком (эскроу-агентом);
- Заявление, подписанное Участником долевого строительства (Депонентом) в 2 (двух) экземплярах;
- Договор участия в долевом строительстве. Договор участия в долевом строительстве, представленный на бумажном носителе, должен содержать отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

В случае электронной государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве Участник долевого строительства (Депонент) предоставляет в Банк (эскроу-агент) по электронному адресу _____ .ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- Договор участия в долевом строительстве в формате pdf;
- Электронные подписи Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) к Договору участия в долевом строительстве в формате sig;
- Штамп о регистрации Договора участия в долевом строительстве в формате xml или pdf;
- Электронная подпись регистратора к штампу о регистрации Договора участия в долевом строительстве в формате sig;
- Штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);
- Электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig (при наличии).

Указанные электронные документы считаются представленными в Банк (эскроу-агент) только при условии последующего предоставления Участником долевого строительства (Депонентом) в Банк (эскроу-агент) Заявления на бумажном носителе и иных документов, указанных в п.3.3. настоящего договора и Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу. При этом датой подачи документов в Банк (эскроу-агент) признается дата принятия Банком (эскроу-агентом) к рассмотрению Заявления на бумажном носителе.

В случае отказа _____ (наименование уполномоченного банка) от заключения договора счет эскроу с Участником долевого строительства или при расторжении _____ (наименование уполномоченного банка) заключенного договора счет эскроу с Участником долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с соблюдением требований ст.ст. 5, 9 Федерального закона 214-ФЗ.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать _____ (наименование, фирменное наименование банка) Договор участия в строительстве, заключенный и зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу, в срок указанный в абзаце 1 п.3.3. настоящего договора.

3.4. К моменту **ввода жилого дома в эксплуатацию**, цена Квартиры и необходимые для исполнения настоящего договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства.

3.5. Оплата по настоящему Договору может осуществляться третьим лицом только в случае, если это прямо предусмотрено п.3.2. настоящего договора. В случае оплаты третьим лицом, такой платеж будет считаться произведенным с согласия и по поручению Участника долевого строительства. Третье лицо при внесении такого платежа обязан указать в платежном поручении номер договора и Ф.И.О. за кого произведен платеж.

3.6. Застройщик организует проведение обмеров Жилого дома и Квартиры (техническую инвентаризацию) специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию. По результатам проведения обмеров Застройщик получает техническую документацию на Жилой дом. В случае разницы между общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и общей фактической площадью Квартиры, указанной в технической документации, составляющей более 1 кв.м., Стороны подписывают акт приема-передачи к настоящему Договору, в котором указывают изменившиеся параметры Квартиры, цену Квартиры, а также производят дополнительные взаиморасчеты.

3.6.1. При увеличении/уменьшении общей площади Квартиры по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.2. настоящего договора, на 1 (Один) квадратный метр цена Квартиры изменению не подлежит. Расчет осуществляется с точностью до 0,1 (Ноль целых одной десятой) квадратного метра.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Произвести полное финансирование строительных работ по Жилому дому.

4.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

4.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства под расписку, либо направлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо иным способом, не запрещенным законом (например: по электронной почтой, либо смс уведомлением) по реквизитам указанным в разделе 9 Договора..

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке и Заключение о соответствии

построенного реконструированного и отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации выданное Инспекцией ГСН (государственный строительный надзор). Качество Квартиры признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Квартире присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В связи с этим Застройщик не принимает от Участника долевого строительства претензий по отсутствию какого – либо объемов и видов работ материалов оборудования комплектации и характеристик Объекта долевого строительства в Акте приема-передачи не предусмотренных в приложении № 1 к настоящему Договору.

Изменение общей проектной площади Квартиры, наличие устранимых недостатков (дефектов) элементов отделки, отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами не соответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

4.1.6. После заключения договора управления многоквартирным домом предоставить управляющей организации необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Жилого дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Застройщик не несет ответственность за действия управляющей организации и за заключение (либо не заключение) ею договоров о постоянном снабжении ресурсами Жилого дома. Соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей организацией после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и после передачи его управляющей организации.

4.1.7. Предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан все необходимые документы для регистрации настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Вариант 1. (ВТБ)

4.1.8. В случае прекращения Договора счета эскроу в связи с расторжением Договора участия в долевом строительстве либо отказом Застройщика (Бенефициара)/Участника долевого строительства (Депонента) от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке денежные средства со Счета:

- подлежат возврату Участнику долевого строительства (Депоненту) денежные средства путем перечисления на Банковский счет Участника долевого строительства (Депонента), в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства (Депонента) об их выдаче или переводе на иной счет, либо

- перечисляются на его залоговый счет (счет по Кредитному договору), права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства (Депоненту) для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства (Депонентом) и кредитором либо займодавцем.

Банк (эскроу-агент) перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, размещенных органом регистрации прав на недвижимое имущество в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Банком (эскроу-агентом) на счет Участника долевого строительства, открытого в Банке ВТБ (ПАО).

Если к моменту расторжения настоящего Договора, возникшего до передачи Квартиры указанной в п.1.2. настоящего Договора по Акту приема-передачи, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства открытого в Банке ВТБ (ПАО), предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

В случае расчета с использованием кредитных денежных средств п.4.1.8. дополняется абзацем в следующей редакции:

Расторжение настоящего Договора по любым основаниям возможно только с предварительного письменного согласия Кредитора. Порядок возврата кредитных средств Банку согласовывается сторонами дополнительным соглашением к Договору или соглашением о расторжении Договора.

В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа п.4.1.8. дополняется абзацем в следующей редакции:

Расторжение настоящего Договора по любым основаниям возможно только с предварительного письменного согласия (указывается согласно Договору займа). Порядок возврата заемных средств (указывается согласно Договору займа) согласовывается сторонами дополнительным соглашением к Договору или соглашением о расторжении Договора.

Вариант 2. (АО «Банк ДОМ.РФ»)

4.1.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, если к моменту расторжения настоящего Договора, возникшего до передачи Квартиры указанной в п.1.2. настоящего Договора по Акту приема-передачи, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на счет № (текущий счет Заемщика, указанный в кредитном договоре), открытый в банке Акционерном обществе «Банк ДОМ. РФ». При этом стороны вправе согласовать в соглашении о расторжении иной порядок и форму возврата денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства, с предварительного письменного согласия Банка.

Вариант 3. (ПАО «Промсвязьбанк», РОСБАНК)

4.1.8. В случае расторжения/ прекращения настоящего Договора по любым основаниям, если к моменту расторжения настоящего Договора, возникшего до передачи Квартиры указанной в п.1.2. настоящего Договора по Акту приема-передачи, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента расторжения /прекращения настоящего Договора. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на счет № (текущий счет Заемщика, указанный в кредитном договоре), открытый в банке (наименование банка), с указанием в назначении платежа: Возврат денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

Вариант 4. (СБ РФ и для иных банков)

4.1.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.1.9. При подписании акта приема-передачи предоставить Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Расторгнуть настоящий Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа:

- при внесении платежа единовременно – просрочки сроком более, чем на два месяца;
- если настоящим договором предусмотрена поэтапная оплата – то нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

4.2.2. Не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком по настоящему Договору. Удержание Квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему Договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Квартиры).

В случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5% от общей проектной площади, по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

4.2.4. Застройщик вправе при вводе Жилого дома в эксплуатацию в зимнее время переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Осуществлять уплату цены Квартиры с соблюдением требований раздела 3 настоящего Договора и не позднее даты передачи Квартиры по акту приема-передачи, указанную в п.2.1. настоящего Договора.

4.3.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, при выполнении в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору, принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в срок, указанный в уведомлении, направленном в соответствии с п. 4.1.4. настоящего Договора, или составить мотивированный отказ от приема Квартиры.

В случае выявления недостатков Квартиры Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.2.1. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи, Застройщик в установленный законом срок вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

4.3.2.2. Участник долевого строительства со дня принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и имущества Жилого дома, принадлежащего в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой им площади, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.3.3. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Квартиру, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), путем оплаты в управляющую организацию

(подп.6 п.2. ст.153, п.6.1 ст. 155, п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.

4.3.4. Участник долевого строительства самостоятельно оформляет техническую документацию на Квартиру в специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию и за свой счет несет расходы по оплате услуг специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию.

4.3.5. В течение 2 (Два) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.3. настоящего Договора и равной Цене Квартиры указанной в п.3.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме.

В случае расчета с использованием кредитных денежных средств, дополняется пунктом 4.3.6. в следующей редакции:

4.3.6. При открытии счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу номер счета по Кредитному договору № _____ открытого в Банке, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств Банком (эскроу-агентом).

В случае расчета с использованием кредитных денежных средств, дополняется пунктом 4.3.7 в следующей редакции:

4.3.7. Уведомить Банк об изменении существенных условий настоящего Договора, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, в том числе о намерении его расторжении, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: _____, а также дублирования уведомления посредством электронной почты на адрес _____.

4.3.8. В случае принятия Участником долевого строительства решения, о перепланировке Квартиры, после подписания акта приема-передачи, Участник обязуется до начала производства ремонтных работ получить решение от уполномоченного органа местного самоуправления о положительном согласовании такой перепланировки Квартиры. Участник долевого строительства осознает и понимает, что недопустим ремонт помещения с производением перепланировки в нарушение действующих норм и правил и может привести к необратимым последствиям, в виде обрушения и повреждения Жилого дома.

4.3.9. Устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции только в специально отведенных для этого местах. В случае отсутствия указанных мест установка дополнительного оборудования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, антенны, видеокамеры наружного наблюдения и т.д.) осуществляется с согласования Управляющей компании и на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. После подписания акта приема-передачи производить перепланировку Квартиры или общего имущества Жилого дома только с обязательным соблюдением им всех действующих требований нормативных актов Российской Федерации, Республики Татарстан и органов местного самоуправления.

До момента подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства категорически запрещается без согласия Застройщика производить переустройство, переоборудование, реконструкцию либо иные виды воздействия в отношении Квартиры или общего имущества Жилого дома. В случае нарушения указанного условия либо причинения ущерба Жилому дому Участник долевого строительства обязан привести имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств.

4.4.2. С учетом условий пункта 7.3. настоящего Договора полностью или частично передать принадлежащее ему право на получение Квартиры третьим физическим или юридическим лицам.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При этом сторона, для которой создавалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

7. Иные существенные условия

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой одной из сторон в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

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

7.3. Уступка прав требований по настоящему Договору Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, только после полной оплаты цены Квартиры по настоящему Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Третье лицо, которому Участник долевого строительства уступил свои права требования (далее – «Новый участник»), и Участник долевого строительства в случае полной оплаты цены Квартиры обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке с приложением оригинала договора уступки в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке, Новый участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

При неоплате/ не полной оплате цены Квартиры Участником долевого строительства уступка прав требований Новому участнику с одновременным переводом долга допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.

В случае расчета с использованием кредитных денежных средств, п.7.3. дополняется абзацем следующей редакции:

В силу статей 37, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с предварительного письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа п.7.3. дополняется абзацем следующей редакции:

В силу статей 37, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с предварительного письменного согласия (указывается согласно Договора займа).

7.3.1. В случае уступки Участником долевого строительства (Депонентом) прав требований по Договору участия в долевом строительстве иному лицу – новому Участнику долевого строительства (новому Депоненту), – новый Участник долевого строительства (новый Депонент) подает в Банк (эскроу-агент) следующие документы, подтверждающие изменение стороны по Договору счета:

- подписанное на бумажном носителе заявление о внесении изменений в Договор счета по форме Банка (эскроу-агента) в 2 (двух) экземплярах;
- Договор уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию.

7.4. Государственная регистрация договора уступки прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

7.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, установленных действующим законодательством РФ.

7.6. Участник долевого строительства, руководствуясь статьями 9, 10 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» принимает решение о предоставлении своих персональных данных, необходимых для заключения и исполнения настоящего Договора, и выражает согласие на их обработку и использование (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе, а именно: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные адрес места регистрации/проживания, ИНН, СНИЛС, телефон. Согласие дается на неопределенный срок.

7.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию функция управления Жилым домом осуществляется управляющей компанией, определенной Застройщиком, до даты выбора управляющей компании собственниками Жилого дома или изменения способа управления Жилым домом его собственниками согласно норм действующего законодательства РФ.

7.8. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, а именно осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием новых земельных участков, с целью определения части земельного участка, занятого Жилым домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, в том числе путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков с письменного согласия Банка.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ за исключением случая указанного в п.3.6. настоящего Договора.

8.3. Государственная регистрация настоящего Договора, соглашения о расторжении Договора, указанного в п. 7.1. настоящего Договора, дополнительных соглашений, осуществляется Застройщиком, при этом Участник долевого строительства обязуется совершать действия по предоставлению документов, оплате госпошлины, сборов и прочих платежей, необходимые для их государственной регистрации.

8.4. В соответствии с ч.6 статьи 16 Федерального закона 214-ФЗ после передачи Квартиры Участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет в срок не позднее 30 (Тридцать) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства Застройщик обязан направить в орган регистрации прав

заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

8.4.1. Государственная регистрация права собственности осуществляется согласно ч.11 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на основании следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства

- передаточный акт, односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры в форме документа на бумажном носителе переведенный в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. Электронный образ передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе;

- Договор участия в долевом строительстве (договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства).

8.4.2. Застройщик осуществляет указанные действия без оформления доверенности. Предварительное согласие Участника долевого строительства перед оформлением в собственность последнему указанной Квартиры не требуется, право собственности на Квартиру будет оформляться Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства.

8.4.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. После государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Квартиру Застройщик передает собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Квартиру выписку из Единого государственного реестра недвижимости, путем направления на электронную почту указанную в разделе 9 настоящего договора.

8.5. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами в порядке, установленном действующим законодательством РФ, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

Срок рассмотрения претензии и направления ответа Стороны установили равный десяти календарным дням с момента получения.

8.6. Каждая сторона по Договору обязана в 5-дневный срок в письменном виде информировать другую Сторону об изменениях каких-либо реквизитов (адрес для корреспонденции, номер телефона, паспортные данные и т.п.), указанных в разделе 9 настоящего договора.

При несоблюдении процедуры уведомления об указанных выше изменениях, направление любых почтовых отправок, сообщений, производится по указанным в разделе 9 настоящего Договора реквизитам, и считаются произведенными в соответствии с условиями настоящего договора и не могут иметь последствий, свидетельствующих о не надлежащем его исполнении. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места регистрации или места жительства.

В случае невыполнения вышеуказанного положения нарушившая его сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий.

8.7. Корреспонденция в соответствии со статьей 165.1 ГК РФ считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;

- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

– корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

– корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;

- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

8.8. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

8.8.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Квартиры;

8.8.2. Приложение № 2 – План расположения Квартиры;

8.8.3. Приложение № 3 – Гарантийные обязательства Застройщика.

8.9. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

Участник долевого строительства гарантирует, что на момент подписания настоящего договора в отношении него не возбуждена процедура банкротства, он не признан судом банкротом, судом не принято заявление о признании банкротом, не введена процедура банкротства и заключение настоящего договора производится им не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, не имеет признаков банкротства, неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества, отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить настоящий Договор по основаниям, установленным Федеральным законом №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002 года

8.10. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Реквизиты, подписи сторон

Участник долевого строительства:

ФИО полностью

Дата рождения:

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

ИНН

СНИЛС

контактные телефоны: *мобильный*

E-mail:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОМКОР» (ООО СЗ «ДОМКОР»)

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ, г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

Адрес для переписки: а/я 4, г. Набережные Челны, Республика Татарстан, 423805

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

_____/

_____/

М.П.

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20__ г.

Основные характеристики Квартиры (№ _____)

1. Состав

Общее наименование Квартиры	Наименование помещений в Квартире <i>названия указываются согласно ПД</i>	Общая площадь помещений в Квартире, кв.м.
жилое помещение – двухкомнатная квартира № _____	кухня	
	жилая комната	
	жилая комната	
	коридор	
	кладовая	
	санузел (ванная комната)	
	санузел (туалетная комната)	
	балкон (или лоджия)	расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 0,5 (лоджия) или 0,3 (балкон)
	веранда (при наличии)	расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 1,0
	терраса (при наличии)	расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 0,3
ВСЕГО:		общая площадь общая проектная площадь согласно п. 1.2.

2. Элементы отделки и оборудования¹³

Отделка:

1. Стены комнат и кухни: обои.
2. Стены санузла: акриловая водно-дисперсионная водостойкая окраска
3. Потолки: натяжные.
4. Полы: коридор, кухня, комнаты – линолеум, плинтус пластиковый напольный; санузел, туалет, ванная комната – керамическая плитка.

Оснащение квартиры:

1. Окна: согласно проектной декларации.
2. Двери входные: металлические утепленные с порошково-полимерным покрытием.
3. Двери внутренние: деревянные с ПВХ покрытием.
4. Остекление лоджии: витражное остекление из алюминиевого профиля, с закаленным стеклом.
5. Балконы и лоджии не являются жилыми помещениями, стандарты требований к герметичности, к устройству монтажных швов, узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам не распространяются на швы монтажных узлов примыканий оконных блоков специального

13. Элементы отделки и состав оборудования представлены в виде образца. Элементы отделки и Состав оборудования по каждому жилому дому определяется в соответствии с проектной документацией

назначения, а также изделий, предназначенных для применения в неотапливаемых помещениях (балконах, лоджиях), т.е. на светопрозрачные фасадные системы.

Инженерное оборудование систем жизнеобеспечения:

1. Система отопления: радиаторы с установкой терморегуляторов и приборами учета с дистанционным съемом показаний.
2. Система ГВС, ХВС: счетчики холодной и горячей воды, с дистанционным съемом показаний.
3. Х/б канализация: унитаз керамический, ванна акриловая с экраном и каркасом из металла, умывальник керамический в ванной комнате с тумбой.
4. Смесители.
5. Полотенцесушитель из нержавеющей стали
6. Внутренняя разводка канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, отопительных приборов с подключением в систему теплоснабжения, водоснабжения и канализации.
7. Система электроснабжения: внутренняя разводка электричества с установкой розеток с заземлением, выключателей. Счетчики учета электроэнергии – установка в электрощитовой в лестнично-лифтовом холле, с дистанционным съемом показаний.
8. Система пожаробезопасности: пожарный извещатель в каждой комнате (кроме санузла и кухни, гардеробной).
9. Домофонная связь: трубка домофонная.

Подписи Сторон

Участник долевого строительства:

ФИО полностью

Адрес регистрации:

ИНН

Застройщик:

ООО СЗ «ДОМКОР»

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,

г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

_____/_____

_____/_____
М.П.

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20__ г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ

№ _____ (___ строительная)

подъезд _____, этаж _____

ИСПОЛЬЗОВАТЬ АНАЛОГ ПЛАНА ПО 63 МКРН.

Подписи Сторон

Участник долевого строительства:

ФИО полностью

Адрес регистрации:

ИНН

_____/_____

Застройщик:

ООО СЗ «ДОМКОР»

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,

г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

_____/_____

М.П.

Приложение № 3
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20__ г.

Гарантийные обязательства Застройщика

Гарантия Застройщика распространяется на Квартиру при условии соблюдения Инструкции по эксплуатации квартиры, требования законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

В период гарантийного срока на Квартиру устанавливаются следующие сроки службы отдельных его частей (элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий) т.е. периоды времени, в пределах которых они сохраняют свои эксплуатационные свойства: прочность, надежность, целостность, функциональность, эстетичность и т.п.:

Вид работ	Срок службы с момента ввода дома в эксплуатацию (лет)
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников, настил линолеума, обои и т.д.), устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	1 (Один)
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс, водосчетчики, смесители, умывальники, раковины, ванны)	1 (Один)
Фурнитура окон, дверей (в т.ч. балконных), ролл и их регулировка	1 (Один)
Окна, двери (в т.ч. балконные)	2 (Два)
Остекление лоджий, балконов	2 (Два)
Электроосвещение, электротехническое оборудование (провода)	2 (Два)
Электросчетчики	2 (Два)
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	2 (Два)
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	2 (Два)
Элементы благоустройства	2 (Два)
Малые архитектурные формы	2 (Два)

ВНИМАНИЕ!

1. Утрата данных свойств по истечению указанных сроков относится к нормальному износу таких частей объекта долевого строительства, за что Застройщик ответственности не несет. Сроки службы на иные, неуказанные в Таблице №1 части объекта долевого строительства указаны в Инструкции по эксплуатации квартиры.

2. Гарантия не распространяется/прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок –

монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства Квартиры, выполненные Участником долевого строительства своими или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

- в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/переустройства инженерно-технического оборудования осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- при выполнении Участником долевого строительства отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;

- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.) При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудования;

- при установке/реконструкции Участником долевого строительства вентиляционных шахт/устройств;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации квартиры и законодательством Российской Федерации.

Подписи сторон

Участник долевого строительства:

ФИО полностью

Адрес регистрации:

ИНН

_____/_____

Застройщик:

ООО СЗ «ДОМКОР»

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,

г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

_____/_____

М.П.