

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Симферополь

« ____ » _____ 202_ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАВР», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 13.03.2025, ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001, находящееся по адресу: 295013, Республика Крым, город Симферополь, улица Севастопольская, 43Д, этаж цоколь, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора **Ильина Юрия Ивановича**, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

Вариант 1: включается в Договор, в случае его заключения с одним Участником долевого строительства

Гражданин (-ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____ (_____) _____ года, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

Вариант 2: включается в Договор, в случае его заключения с несколькими Участниками долевого строительства

Гражданин (-ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____ (_____) _____ года, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник 1**», «**Участник**» и

Гражданин (-ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____ (_____) _____ года, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник 2**», «**Участник**»,

с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № _____, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**Договор**» – настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тавр», которому принадлежит право субаренды земельного участка с кадастровым номером 90:22:010304:4553, с местоположением по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 37, на основании Договора субаренды земельного участка № 4553, заключенного 11.09.2025 с Обществом с ограниченной ответственностью «Крымский спортивный клуб», зарегистрированного 12.09.2025 Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, номер регистрации № 90:22:010304:4553-91/017/2025-7, осуществляющее строительство Объекта недвижимости.

1.3. «**Участник**» / «**Участник долевого строительства**» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «**Объект недвижимости**» – «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 37», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010304:4553 на основании утвержденного проекта и документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный адрес Объекта недвижимости будет уточнен после его ввода в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта недвижимости согласно проекту и разрешения на строительство указаны в п.2.1.1 настоящего договора.

1.5. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования), а также доля в общем имуществе Объекте недвижимости, состоящем из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.7. «**Проектная общая площадь Объекта**» (без учета летних помещений) – ориентировочная площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная согласно ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас).

1.8. «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**» (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом) – площадь Объекта в соответствии с проектной документацией, рассчитанная в соответствии с

Застройщик:

Участник:

Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

1.9. «Фактическая общая площадь Объекта» (без учета летних помещений) – площадь Объекта в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас), определенная в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Данная площадь Объекта указывается в Едином государственном реестре недвижимости.

1.10. «Фактическая общая приведенная площадь Объекта» (с учетом площади летних помещений, рассчитанной с понижающим коэффициентом) – площадь Объекта в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджий, балконов, рассчитанной с коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3, определенная в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. «Общее имущество» – помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящиеся в Объекте недвижимости, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией.

1.12. «Окончательная площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения (в т.ч. балконов/ лоджий), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ и/или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.13. «Основные характеристики Объекта долевого строительства» - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительстве на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.14. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.15. «БТИ» - орган (юридическое или физическое лицо - индивидуальный предприниматель (кадастровый инженер)), уполномоченный на проведение кадастровых работ, мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

1.16. «Регистрирующий орган» – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.17. «Федеральный закон № 214-ФЗ» - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.18. «Летние помещения» - балконы, лоджии, веранды и террасы. По согласованию Сторон площадь летних помещений определяется в соответствии с правилами, установленными п. 3.37 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

1.19. Эскроу-агент (Акцептант) – Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; номер телефона: 8-495-777-24-24. кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

1.20. Депонируемая (депонированная) сумма – денежные средства, перечисляемые (перечисленные) Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены Договора в целях передачи таких средств Эскроу-агентом Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

1.21. Счет эскроу - специальный банковский счет эскроу, открываемый Эскроу-агентом на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях передачи ее Застройщику в счет уплаты Цены Договора.

1.22. Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета, заключаемый между Эскроу-агентом, Участником долевого строительства и Застройщиком, предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя Участника Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях передачи ее Застройщику (бенефициару).

1.23. Рабочий день – день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации нерабочим праздничным днем и не является выходным днем. Для целей настоящего Договора выходными днями являются суббота и воскресенье.

1.24. Банк-кредитор – _____.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для участия в долевом строительстве Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, является Объект долевого строительства (номер), имеющий следующие основные характеристики (в соответствии с п.1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ):

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	
Количество этажей	
Общая площадь Объекта недвижимости	
Общая площадь номерного фонда	
Количество номеров	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергетической эффективности	
Сейсмостойкость	

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение	
Секция/Подъезд	
Этаж	
Строительный (проектный) номер	
Количество комнат	
Площадь комнат (кв. м)	
Площадь вспомогательных помещений (кв. м)	
Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м)	
Площадь балконов, лоджий, веранд и террас (кв. м)	
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с балконами, лоджиями, верандами и террасами с применением понижающих коэффициентов) (кв. м)	

2.1.2. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.2. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с условиями настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

2.3. Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта недвижимости согласно проектной документации и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимого имущества – **не позднее**

г.

2.5. Стороны обязуются не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником документов, предусмотренных действующим законодательством РФ для осуществления государственной регистрации.

2.6. Право собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Участнику Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 6 настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.7. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу www.vtb.ru, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

2.8. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.

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

3. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации, действующими на момент заключения настоящего Договора.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Договор субаренды земельного участка № 4553 от 11.09.2025, заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Крымский спортивный клуб», зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 12.09.2025 за № 90:22:010304:4553-91/017/2025-7.

3.2.2. Разрешение на строительство, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым 22.04.2026 № 91-RU93308000-9257-2026.

3.2.3. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 91-2-1-3-001027-2026 от 20.01.2026 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «КРЫМПРОЕКТЭКСПЕРТИЗА», (Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.612445 от 30.09.2024 и № RA.RU.612498 от 15.01.2025).

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, не влечет внесение изменений в настоящий Договор.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

4.1. Под ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником.

4.2. Цена Договора согласована Сторонами, и составляет **0,00** (_____) рублей (далее – Цена Договора), что соответствует долевого участию в строительстве _____ кв.м. площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей, за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Площадь лоджий (балкона) учитывается в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,5 (0,3). Цена Договора НДС не облагается.

Вариант I п. 4.3 (с подпунктами 4.3.1.-4.3.6) Договора применяется при оплате Участником Цены Договора за счет собственных средств, без возникновения ипотеки в силу закона:

4.3. Участник (Депонент) обязуется не позднее 3-его (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора по графику, который является Приложением № 4 к настоящему Договору на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения: 191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А;

адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефон: 8-495-777-24-24;

4.3.2. Участник/ Депонент: _____;

4.3.3. Застройщик / Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАВР»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 13.03.2025, ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001, находящееся по адресу: 295013, Республика Крым, город Симферополь, улица Севастопольская, 43Д, этаж цоколь, р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411.

4.3.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

4.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до _____ **202**_ года;

4.3.6. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора. Эскроу-агент, не позднее даты открытия счета эскроу, извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием средств почтовой связи либо курьерской службой, нарочно.

Застройщик: _____

Участник: _____

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонированную сумму) в размере и порядке, указанном в пунктах 4.2. и 4.3 настоящего Договора.

Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

Депонируемая сумма, не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, либо сведений о размещении данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика № _____, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

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

Вариант II п. 4.2.1, 4.3 (с подпунктами 4.3.1.-4.3.6) Договора применяется при оплате Участником Цены Договора с использованием кредитных средств, с возникновением ипотеки в силу закона в пользу Банка:

4.2.1. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, осуществляется Участником не позднее 3-его (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (ПАО) исключительно путем внесения денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме в следующем порядке:

- 0 000 000,00 (_____) руб. 00 коп - за счет собственных средств;

- 0 000 000,00 (_____) руб. 00 коп - за счет кредитных средств, предоставленных Банком

ВТБ (ПАО) по Кредитному договору № _____ / _____ / _____, заключенному _____ г. в г. _____ Участником с Эскроу-агентом.

Право требования по настоящему Договору передается Участником в залог Банку ВТБ (ПАО), в силу закона согласно п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участником по Кредитному Договору № _____ / _____ / _____, заключенному _____ г.

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

На основании ст. 77/ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является Банк ВТБ (ПАО), залогодателем – Участник. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства.

4.3. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонированную сумму), указанные в пункте 4.2.1 настоящего Договора на счет уплаты Цены настоящего Договора по графику который является Приложением № 4 к настоящему Договору на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

- первый платеж в размере 0 000 000,00 (_____) руб. 00 коп. - Участник выплачивает за счет собственных средств в течение _____ (_____) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

- второй платеж в размере 0 000 000,00 (_____) руб. 00 коп. - Участник выплачивает за счет кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (ПАО), по Кредитному договору № _____ / _____ / _____, заключенному _____ г. в г. _____ Участником с Эскроу-агентом, в течение _____ (_____) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения: 191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулоч, дом 11, литер А;

адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефон: 8-495-777-24-24;

4.3.2. Участник/ Депонент: _____;

4.3.3. Застройщик / Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАВР»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 13.03.2025, ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001, находящееся по адресу: 295013, Республика Крым, город Симферополь, улица Севастопольская, 43Д, этаж цоколь, р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411.

4.3.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

4.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до _____ **202** года;

4.3.6. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора.

Эскроу-агент, не позднее даты открытия счета эскроу, извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом или посредством отправки сведений на

бумажных носителях с использованием средств почтовой связи либо курьерской службой, нарочно.

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонированную сумму) в размере и порядке, указанном в пунктах 4.2., 4.2.1 и 4.3 настоящего Договора.

Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу -агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

Депонируемая сумма, не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, либо сведений о размещении данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика № _____, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

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

Вариант III п.4.2.1. и п. 4.3 (с подпунктами 4.3.1.-4.3.6) Договора применяется при оплате Участником Цены Договора за счет собственных средств и материнского капитала:

4.2.1. Оплата Цены настоящего Договора, указанная в п. 4.2, осуществляется Участником в следующем порядке:

- ____ (_____) руб. - участник оплачивает из собственных денежных средств, согласно графика (Приложение № 4 к настоящему Договору);

- ____ (_____) руб. – участник оплачивает из средств материнского (семейного) капитала предоставляемых _____ (указать ФИО) _____ для приобретения Объекта недвижимости за счет средств федерального бюджета в соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», которая является владельцем Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, серии ____ номер _____, выданным _____ года, на основании решения № ____ от ____ года УПФР _____ (в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору)¹

¹Примечание: указываются необходимые реквизиты материнского сертификата, а также иная информация необходимая для перечисления средств мат. капитала в соответствии с требованиями УПФР).

4.3. Собственные денежные средства Участника и средства материнского капитала вносятся не позднее 3-его (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения:191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А;

адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефон: 8-495-777-24-24.

4.3.2. Участник/ Депонент: _____;

4.3.3. Застройщик / Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАВР»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 13.03.2025, ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001, находящееся по адресу: 295013, Республика Крым, город Симферополь, улица Севастопольская, 43Д, этаж цоколь, р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411.

4.3.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

4.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до _____ **202_** года;

4.3.6. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора.

Эскроу-агент, не позднее даты открытия счета эскроу, извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием средств почтовой связи либо курьерской службой, нарочно.

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонированную сумму) в размере и порядке, указанном в пунктах 4.2., 4.2.1 и 4.3 настоящего Договора.

Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу -агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

Депонируемая сумма, не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, либо сведений о размещении данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика № _____, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований

по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

Вариант IV п.4.2.1. и п. 4.3 (с подпунктами 4.3.1.-4.3.6) Договора применяется при оплате Участником Цены Договора за счет собственных средств и свидетельства о праве на получение единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения:

4.2.1. Оплата Цены настоящего Договора, указанная в п. 4.2, осуществляется Участником в следующем порядке:
- ____ (_____) руб. - участник оплачивает из собственных денежных средств, согласно графику (Приложение № 4 к настоящему Договору);

- ____ (_____) руб. участник оплачивает за счет Единовременной денежной выплаты (Свидетельство о праве на получение единовременной денежной выплаты на приобретение жилого помещения № _____, серия № _____, выданное _____ года в размере составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставляемой _____, в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 22.03.2018 № 116 «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан Российской Федерации, проживающих на территориях Республики Крым и г. Севастополя». (Приложение № 4 к настоящему Договору)¹

¹ Примечание: указываются необходимые реквизиты сертификата, а также иная информация необходимая для перечисления средств по сертификату.

4.3. Собственные денежные средства Участника и средства Единовременной денежной выплаты вносятся(зачисляются) не позднее 3-его (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения:191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А;

адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефон: 8-495-777-24-24.

4.3.2. Участник/ Депонент: _____;

4.3.3. Застройщик / Бенефициар: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАВР»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Крым 13.03.2025, ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001, находящееся по адресу: 295013, Республика Крым, город Симферополь, улица Севастопольская, 43Д, этаж цоколь, р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411.

4.3.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

4.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: до _____ **202_** года;

4.3.6. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.1. настоящего Договора.

Эскроу-агент, не позднее даты открытия счета эскроу, извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием средств почтовой связи либо курьерской службой, нарочно.

Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и порядке, указанном в пунктах 4.2., 4.2.1 и 4.3 настоящего Договора.

Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу -агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

Депонируемая сумма, не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, либо сведений о размещении данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика № _____, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

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

4.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу у Эскроу-агента, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м.

В случае отклонения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

4.6. В случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.2. настоящего Договора. Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными

эксplikации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.7. Если Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Доплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001, р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411.

4.8. Если Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Участнику возвращается разница в течение 60 календарных дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, но в любом случае не ранее 3-х рабочих дней, со дня перечисления депонируемой суммы Застройщику, в соответствии с абз. 5, п. 4.3.6. настоящего Договора.

4.9. В случае просрочки Участником внесения платежа (-ей) в счет оплаты цены Договора в течение более чем два месяца или нарушения сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.10. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.11. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

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

4.13. В случае нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства (депонентом) или при заключении ДУДС в период после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, Участник долевого строительства обязан уплатить полную цену ДУДС на Залоговый счет № _____, открытый Застройщиком в Банке (ЭСКРОУ-агент) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.

4.14. Участник долевого строительства (депонента) обязан в случае увеличения цены ДУДС в результате превышения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства над Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства доплатить разницу цены ДУДС на Залоговый счет № _____, открытый Застройщиком в Банке (ЭСКРОУ-агент) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, сроки и с соблюдением требований раздела 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4. настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. В сроки, установленные п. 2.5. Договора, направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

5.1.5. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), обязуется направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику стороны должны подписать дополнительное соглашение.

5.1.6. В случае изменения проектной документации по строительству Объекта недвижимости, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что изменения проектной документации Объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в результате которого размер превышения изменения площади Объекта долевого строительства составляет не более пяти процентов от указанной площади, является допустимым и не является существенным;

5.1.7. В установленные настоящим Договором сроки получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.8. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

Застройщик:

Участник:

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (соглашения), на основании которого производится уступка права требования Участника по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора за отдельную плату.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. До ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5.4.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

5.4.4. Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

5.4.5. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

5.4.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, и выполнять все зависящие от него действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

5.4.7. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

5.4.8. В течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, сведений об изменении фамилии, имени, отчества, адреса проживания и регистрации, почтового адреса, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных. Уведомление направляется ценным письмом с описью вложения или вручается под расписку уполномоченному представителю Застройщика. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

5.4.9. С момента подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги. Плата вносится независимо от заключения Участником отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участнику, последний обязан компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

5.4.9.1. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

5.4.10. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.11. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.5. Застройщик вправе:

5.5.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

5.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ.

5.5.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договора для обеспечения строительства (создания) Объекта недвижимости.

5.5.4. Осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

5.5.5. Требовать от Участника, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

5.5.6. Передавать в залог права аренды Земельного участка, а также в процессе строительства без дополнительного письменного согласия Участника осуществлять регистрацию объекта незавершенного строительства и передавать его в залог Эскроу-агенту.

5.6. Участник вправе:

5.6.1. Требовать от Застройщика, надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

5.6.2. Получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения Обязательств по настоящему Договору.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – до _____202_ года.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 6.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

6.3. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении.

6.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным настоящим договором, и отказаться от подписания передаточного акта до безвозмездного устранения недостатков застройщиком в разумный срок, согласованный сторонами.

6.5. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

6.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.3. настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступили, но оно не исполнено.

6.8. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, качестве и согласно параметрам строительной готовности соответствующим условиям настоящего Договора, в том числе Приложению №2 к настоящему Договору, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участник уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения Участником за свой счет отделочных работ.

6.9. При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6.10. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.11. Стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

7.3. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником.

7.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости в целом.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик:

Участник:

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

8.5. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от надлежащего выполнения возложенных на них обязательств.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

8.7. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заинтересованная Сторона вправе обратиться за защитой своих прав в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта Договора, он уплачивает застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора, а также в течение 10 дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика произвести демонтаж конструкций (оборудования и т.п.) за свой счет и своими силами.

8.9. Застройщик не несет никакой ответственности за безопасность, а также риски причинения вреда жизни и/или здоровью Участника в случае самовольного посещения им строящегося Объекта недвижимости без представителя Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и/или без средств индивидуальной защиты (каска и т.д.).

8.10. Застройщик не несет никакой ответственности за какие-либо расходы и убытки Участника, возникшие в связи с тем, что Участник не исполнил, либо не надлежаще исполнил свои обязательства по Договору, в том числе, но не исключительно, по оплате цены Договора. При этом, Участник обязан возместить Застройщику все убытки (в том числе, но не исключительно комиссии банковских учреждений при возврате Участнику некорректно перечисленных денежных средств и т.д.), причиненные Застройщику в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником обязательств по оплате цены Договора (в том числе, но не исключительно перечисление цены Договора не на счет-эскроу, открытый Участником согласно условиям Договора и т.д.).

9. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ

9.1. Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в Банк ВТБ (ПАО) (далее также – «Банк») в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Уступка Участником права требования третьему лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования такой уступки Застройщика, а также уплаты Застройщику комиссии в размере 1,5 (одна целая пять десятых) процента от Цены Договора в счет компенсации организационных расходов в связи с переменой лиц в обязательстве.

Вариант 2: в случае приобретения Объекта долевого строительства с привлечением кредитных средств Банка дополняем следующим пунктом:

10.1.1 В период действия Кредитного договора уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору возможна при условии получения письменного согласия Застройщика и Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником в адрес Банка: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, номер телефона: 8-495-777-24-24, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном пунктом 10.1 настоящего Договора, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

10.3. Стороны установили запрет на уступку Участником прав требования по Договору без согласия Застройщика. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только при условии получения согласия Застройщика на совершение такой уступки в письменной форме. Все последующие уступки прав по настоящему Договору, совершаемые новым участником долевого строительства (цессионарием), могут осуществляться только при условии получения согласия Застройщика на совершение таких уступок в письменной форме.

10.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору Участником без согласия Застройщика, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в виде штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от Цены Договора. Положения

настоящего пункта распространяются на уступку любых прав, которые могут возникнуть из Договора (в том числе будущих требований), включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законом денежных средств.

10.5. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему (в случае их составления и подписания Сторонами) и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

10.7. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы (в том числе: любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости), без письменного согласия Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае нарушения предусмотренного этим пунктом условия настоящего Договора, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В этом случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

10.8. Настоящим Участник уведомлен и согласен, что в составе Объекта недвижимости, согласно проекту, может быть предусмотрено строительство иных помещений (в том числе его частей), которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

10.9. Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора, ими получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.10. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.11. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

10.12. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

10.13. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

10.14. Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов Российской Федерации, а также в других предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10.15. Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

10.16. Участник предупрежден и дает свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участника пользоваться и распоряжаться земельным участком, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить иные здания и сооружения на земельном участке и иным образом распоряжаться земельным участком, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Все указанные действия не влекут внесения изменений и дополнений в настоящий Договор.

10.17. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты) в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, государственной регистрации права собственности на Объект, а также для информирования Участника в целях исполнения настоящего Договора путем направления почтовых отправлений, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону и другими способами. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва согласия в письменной форме.

10.18. Участник дает заверение 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 его 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. Данное заверение имеет существенное значение для Застройщика.

10.19. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Объекта недвижимости.

10.20. Стороны договорились, что Застройщик в праве передавать в залог права аренды Земельного участка Эскроу-агенту, а также в процессе строительства без дополнительного письменного согласия Участника осуществлять регистрацию объекта незавершенного строительства и передавать его в залог Эскроу-агенту.

Вариант 2: в случае приобретения объекта с привлечением ипотечного кредита, добавляем пункт следующего содержания:

10.21. В период действия Кредитного договора расторжение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, номер телефона: 8-495-777-24-24, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

11.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

11.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

12.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Вариант 2: в случае приобретения объекта с привлечением ипотечного кредита, добавляем пункт следующего содержания:

12.3. В период действия Кредитного договора расторжение настоящего Договора возможно при условии получения письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 191144, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, номер телефона: 8-495-777-24-24, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

12.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

12.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

12.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или

без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

12.8. Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

12.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения по росписи Стороне настоящего Договора или его уполномоченному представителю, или заказной корреспонденцией с описью вложения по согласованным адресам. Надлежащим уведомлением также признается уведомление путем направления электронной корреспонденции при условии использования для переписки между отправителем и получателем только тех адресов электронной почты, которые указаны в настоящем Договоре.

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

Вариант 1 (не электронный документ):

12.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

Вариант 2 (в форме электронного документа):

12.10. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно.

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

13. НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА ЯВЛЯЮТСЯ:

Приложение № 1 «план (поэтажный) объекта недвижимости с указанием объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

Приложение № 2 «параметры строительной готовности объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

Приложение № 3 «перечень документов для ознакомления участника» - на 1 (одном) листе.

Приложение № 4 «график платежей» на 1 (одном) листе.

14. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ТАВР»

Участник:
Гражданин(ка) РФ

295013, Республика Крым, город Симферополь, улица
Севастопольская, 43Д, этаж цоколь
ОГРН 1259100003447, ИНН 9102303554, КПП 910201001,
р/с: _____, к/с: 30101810145250000411 в
ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК:
044525411

Директор

_____ **Ю.И. Ильин**

С условиями Договора и приложениями к нему ознакомлен(а) в полном объеме, экземпляр договора и приложений к нему получил(а) **(в случае заключения Договора электронном виде, выделенные текст удаляем)**

_____ / _____

ПЛАН (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства:

этаж - _____ ;
секция/подъезд – _____ ;
площадь – _____ кв. м;
количество помещений (частей нежилого помещения) – _____ ;
строительный номер – _____ .

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:
Директор

_____ **Ю.И. Ильин**

УЧАСТНИК:

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Стороны согласовали следующие требования к внутренней отделке, техническим характеристикам и оснащению оконченного строительством Объекта:

- оконные блоки – металлопластиковые из ПВХ и/или алюминиевого профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- входные двери – металлические;
- отделка помещений: стены - черновая штукатурка, сан. узлы без отделки;
- полы - цементно-песчаная стяжка, кроме сан. узлов;
- потолки – без отделки;
- балконы/лоджии – стены - черновая штукатурка;
- электротехнические работы - ввод в помещение, квартирный щит;
- счетчики – электрический, узлы учета тепла, холодной и горячей воды (устанавливаются в МОП);
- отопление – водяное, полимерные трубы, радиаторы;
- вентиляция – общеобменная вентиляция канального типа;
- водоснабжение – ввод в санузел.

2. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки внутриквартирных дверей;
- установки полотенцесушителей;
- установки электроплит;
- чистовой отделки квартир,
- внутриквартирной разводки водопровода, и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электровозвонков;
- внутриквартирной телевизионной разводки, телефонизации, радиофикации, сети интернет, домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

3. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на системах канализационного стояка. Полотенцесушитель в санузле не устанавливается.

4. Электромонтажные работы не включают в себя внутриквартирную разводку.

5. Стоимость внутриквартирных отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены.

6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 2 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:
Директор

_____ Ю.И. Ильин

УЧАСТНИК:

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор субаренды земельного участка № 4553, заключенный 11.09.2025 с Обществом с ограниченной ответственностью «Крымский спортивный клуб», зарегистрированный 12.09.2025 Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, номер регистрации № 90:22:010304:4553-91/017/2025-7.

2. Разрешение на строительство, выданное 22.04.2026 Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым № 91-RU93308000-9257-2026.

3. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 91-2-1-3-001027-2026 от 20.01.2026 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «КРЫМПРОЕКТЭКСПЕРТИЗА» (Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.612445 от 30.09.2024 и № RA.RU.612498 от 15.01.2025).

4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф

5. Проектная документация с изменениями и дополнениями (при их наличии) опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф.

6. Технико-экономическое обоснование проекта строительства.

7. Документы Застройщика:

7.1. Лист записи о создании юридического лица от 13.03.2025 года (ОГРН 1259100003447).

7.2. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 13 марта 2025 года (ОГРН 1259100003447).

7.3. Решение № 2 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАВР» от 26.03.2025 года об изменении единоличного исполнительного органа.

7.4. Устав, утвержденный Решением № 1 единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАВР» от 10.03.2025 года.

7.5. Приказ № 2/2025 от 28.03.2025 о назначении на должность директора Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАВР».

8. Утвержденные годовые отчеты и бухгалтерская отчетность, в том числе балансы, Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАВР» за 2025 год.

9. Аудиторское заключение по осуществлению Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАВР» предпринимательской деятельности за 2025 год.

С указанными выше документами ознакомлен(а) в полном объеме.

Участник: Гражданин(-ка)

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1	В течение 15 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора	_____,00 (_____,00) рублей
	ИТОГО:	_____,00 (_____,00) рублей

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:
Директор

_____ **Ю.И. Ильин**

УЧАСТНИК:
