

## ДОГОВОР № \_\_\_\_

### УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Батайск

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "ВОСХОД" (ООО СЗ «ВОСХОД»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Панфилова Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_ гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник» / «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 61:46:0010502:2344, площадью 17188 (семнадцать тысяч сто восемьдесят восемь) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, земельный участок 1.

1.2. **Жилой дом** - «Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родная, 1. Жилой дом (секции 15, 16, 17, 18, 19) IV этап строительства». Секция 18», в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, 1 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания 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, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Банк-АО «Банк ДОМ.РФ»**

1.6. **Банк-кредитор**- кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.9. **Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.11. **Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12 **Общая площадь Объекта**-общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Проектная Общая площадь Объекта на дату подписания Договора \_\_\_\_\_ кв.м.. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.

**1.13. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «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 о Долевом Участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 61-46-26-2023 от 05.06.2023 г., выданного Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайск.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 61:46:0010502:2344-61/189/2023-5 от 25.05.2023 г. Застройщиком

права собственности на Земельный участок, документ-основание Договор купли-продажи земельного участка от 18.05.2023 г. (в редакции дополнительного соглашения №1 от 17.08.2023 г.)

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации на сайте: наш.дом.рф

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Объект недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право:

*Вариант 1 (один Участник) собственности*

*Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности*

*Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_\_\_\_ доли в праве, у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_\_\_\_ доли в праве на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.*

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.4. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей приведенной площади Объекта является изменение относительно Проектной общей приведенной площади Объекта в любую сторону не более чем на 5 % (пять) процентов.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Объекта недвижимости, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта до 1 (один) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, цена Договора дополнительному уточнению не подлежит.

4.4. Если по результатам обмеров Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта на 1 (один) кв.м., то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится, при этом оплата расхождения площади до 5% (включительно) производится в соответствии с правилами предыдущего абзаца.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 1 (один) кв.м., то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Застройщиком не производится, при этом оплата расхождения площади до 5% (включительно) производится в соответствии с правилами предыдущего абзаца.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

Участник долевого строительства имеет право произвести платеж по ДДУ только после государственной регистрации ДДУ. Обязанность Участника по уплате цены ДДУ считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу счет.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пять) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

**Вариант 1. Стандартные расчеты**

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_ № \_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**Вариант 2. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.**

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_ № \_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. \_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 180 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

**Вариант 3. формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета \_\_\_\_\_.**

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома 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 \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется \_\_\_\_\_ по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Жилого дома:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома 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 \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется \_\_\_\_\_ по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Жилого дома (местоположение, площадь, стоимость, основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

**Вариант 4. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета \_\_\_\_\_».**

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_ № \_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. \_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 180 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Жилого дома:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома 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 \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется \_\_\_\_\_ по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Жилого дома:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома 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 \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется \_\_\_\_\_ по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования Участника в Едином государственном реестре недвижимости. (Если права залогодержателя по договору залога прав требования Участника удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета).

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем-Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования Участника осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1. Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора; Срок условного депонирования: **по 30.03.2026. включительно.** В случае увеличения фактического срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пять) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_ г. за жилое пом. усл. ном. \_\_\_\_, НДС не облагается».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: **escrow@domrf.ru** и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: **ipoteka\_rst@domrf.ru** сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.10. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4.11. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-Кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации прав собственности Участника на Объект. Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательство Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на объект-залог(ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **28.02.2026 г.** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома, согласно проектной документации, и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в соответствии с проектной декларацией, **30.09.2025 г.**

В случае если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта досрочно после надлежащего уведомления Участника. В этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменения Срока Передачи Объекта.

В том случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока направляет Участнику соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае выявления недостатков Объекта Стороны составляют Акт о несоответствии и руководствуются действующим законодательством РФ.

5.8. При уклонении Участника от подписания Передаточного Акта или при отказе Участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. 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.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего Акта о передаче Объекта.

5.9. Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.10. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта, согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии, несет Участник.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается Договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта.

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

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. После передачи Объекта Участнику по Передаточному Акту, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Жилом доме, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.7. Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта.

Участник в обязательном порядке обязан уведомить нового Участника в Договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пять) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника, вытекающим из Договора уступки, заключаемого с третьим лицом.

7.1.8. Участник 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.

7.1.9. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка под Объектом в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) зданий и сооружений и иных объектов капитального/некапитального строительства и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), изменение разрешенного использования земельного участка, передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта недвижимости по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.10. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.11. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление действий (операций) или совокупности действий (операций), связанных с исполнением настоящего договора, совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта с инженерными сетями, коммуникациями и выполнением работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории.

7.2.2. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.3. Осуществить в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключение договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. 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 (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго и др.).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. 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) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. 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 форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры и разногласия по договору могут разрешаться путем досудебного урегулирования споров. Срок на ответ по претензии составляет 10 (десять) дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». 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.

10.3. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право требования в отношении Объекта. При этом денежные средства Участника, внесенные им в счет Цены Договора, подлежат возврату в порядке, предусмотренном действующим Законодательством Российской Федерации.

10.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона 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».

10.5. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.6. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

До момента оформления права собственности на Объект, не производить без согласования с Застройщиком работы по перепланировке, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией.

Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике.

10.7. В целях сохранения единого архитектурного решения, Участник не вправе производить изменение фасада дома - установка (смена) окон, установка кондиционеров вне жилого помещения или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Объекта. Участник предупрежден и согласен о том, что монтаж сплит систем осуществляется специализированной организацией строго в отведенных местах на установленных Застройщиком кронштейнах.

В случае нарушения Участником данного пункта он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе обязанность по возмещению убытков.

10.8. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

В случае внесения изменений в Договор долевого участия, Застройщик обязан уведомить Банк и Учреждение.

Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента регистрации.

11.5. Участник уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:2344 площадью 17 188 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, земельный участок 1, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ».

11.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и один для Участника.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта недвижимости и Объекта.



**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<b>Основные характеристики Жилого дома:</b>	
<b>Жилой дом:</b>	<i>«Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родная, 1. Жилой дом (секции 15, 16, 17, 18, 19) IV этап строительства»</i>
<b>Секция:</b>	<b>15</b>
Вид:	<i>Многokвартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>13</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>5674,64</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>4392,91</i>
Количество квартир (шт):	<i>91</i>
<b>Секция:</b>	<b>16</b>
Вид:	<i>Многokвартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>14</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>5998,03</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>4547,10</i>
Количество квартир (шт):	<i>98</i>
<b>Секция:</b>	<b>17</b>
Вид:	<i>Многokвартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>11</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>4678,67</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>3516,9</i>
Количество квартир (шт):	<i>77</i>
<b>Секция:</b>	<b>18</b>
Вид:	<i>Многokвартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>13</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>5448,92</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>4150,28</i>
Количество квартир (шт):	<i>78</i>
<b>Секция:</b>	<b>19</b>
Вид:	<i>Многokвартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>10</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>4366,31</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>3391,58</i>
Количество квартир (шт):	<i>70</i>
<b>Общие характеристики Объекта недвижимости :</b>	
Материал наружных стен:	<i>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитные железобетонные</i>
Фасад	<i>Вентилируемый фасад.</i>

Класс энергоэффективности:	A
Класс сейсмостойкости:	6 баллов
Описание Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику, находящегося в «Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родная, 1. Жилой дом (секции 15, 16, 17, 18, 19) IV этап строительства», расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, земельный участок 1, Секция 18.	
<b>Основные характеристики Объекта (Квартиры):</b>	
<b>Назначение:</b>	<i>Жилое помещение</i>
<b>Условный номер Объекта:</b>	
<b>Номер этажа Секции:</b>	
<b>Номер подъезда, согласно проектной декларации:</b>	4
<b>Жилой дом:</b>	«Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родная, 1. Жилой дом (секции 15, 16, 17, 18, 19) IV этап строительства». Секция 18».
<b>Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):</b>	
<b>Количество комнат:</b>	
<b>Площади комнат (кв.м.):</b>	
<b>Площади вспомогательных помещений (кв.м.):</b>	
<b>Лоджия/балкон</b>	
<b>Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):</b>	
<b>Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):</b>	
<b>Проектная общая приведенная площадь Объекта (кв.м.)</b>	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор \_\_\_\_\_

/Панфилов П.С./

Участник:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ №1-а  
к Договору №\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_»\_\_ 20\_\_ г.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1	Строительный адрес Объекта	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, земельный участок 1, секция 18, кв. №__
2	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3	Входная дверь	Металлическая
4	Сантехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> <li>Смонтирована система водоснабжения (ХВС), без разводки по квартире; прибор учета (на ответвлении от стояков). ГВС-от водогрейного контура котла.</li> <li>Отопление- Индивидуальный газовый котел с закрытой камерой сгорания и встроенным водонагревателем, полностью смонтирована система отопления, согласно проекта. Установка отопительных приборов (газовый котел, радиаторы), прибор учета (на кухне).</li> <li>Смонтирована система канализации (без разводки по квартире).</li> </ol>
5	Электротехнические работы	1. Установка квартирного щита, поквартирная разводка - в соответствии с проектом, прибор учета (в этажных щитах).
6	Вентиляция	Электротехнические работы

**Ведомость внутренней отделки Объекта**

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня	газоблок	-	устройство цементно-песчаной стяжки	штукатурка гипсовая	-	двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах  - подок.-доски из ПВХ
2	Прихожая	газоблок/кирпич	-	устройство цементно-песчаной стяжки	штукатурка гипсовая	Входная металлическая дверь, оборудованная ручкой, замком.	-
3	Санузел	Кирпич	-	устройство цементно-песчаной стяжки, гидроизоляция	штукатурка	-	-

4	Лоджия	-	-	устройство цементно-песчаной стяжки	-	-	Балконный блок: - двухкамерные стеклопакеты с профилем ПВХ  - подок.-доски из ПВХ;  Остекление лоджии: однокамерный стеклопакет, система ПВХ
5	Жилые комнаты	газоблок	-	устройство цементно-песчаной стяжки	штукатурка гипсовая	-	- двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах  - подок.-доски из ПВХ

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

Директор

\_\_\_\_\_

/Панфилов П.С./

МП

**Участник:**

\_\_\_\_\_

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_

подпись

**План Объекта**

**Многоквартирный дом, секция 18, план \_этажа**

Местоположение Объекта на \_\_\_\_-ом этаже секции 18,  
Многоквартирный дом (выделено красным цветом)

**Застройщик:**

Директор

\_\_\_\_\_

/Панфилов П.С./

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_ подпись

**ФОРМА**

АКТ  
сверки взаиморасчетов  
(возврат денежных средств)  
к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве \_\_ г.

г. Батайск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО СЗ "ВОСХОД", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Панфилова Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_, пол \_\_, дата рождения \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_, паспорт \_\_, выдан \_\_ г., код подразделения \_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_ именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, земельный участок 1, секция 18 (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_.

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на \_\_ г., Объект имеет Общую площадь - \_\_ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.11 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной \_\_ кв.м и Общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную \_\_ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: \_\_ рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет \_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № \_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_ г. за \_\_\_\_ усл. ном. \_\_\_\_ (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ "ВОСХОД" Местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, д. 12, оф.1, ОГРН 1216100009784 ИНН 6141057554 КПП 614101001, р/с 40702810300660021598 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 БИК 044525266, электронная почта: ooo.voshod2021@yandex.ru

Директор \_\_\_\_\_ /Панфилов П.С./

Участник:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

Директор \_\_\_\_\_ /Панфилов П.С./

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

**ФОРМА**

АКТ  
сверки взаиморасчетов  
(доплата денежных средств)  
к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве \_\_\_\_

г. Батайск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ООО СЗ "ВОСХОД", именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное 08.04.2021 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ 1216100009784, ИНН 6141057554, КПП 614101001, местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, д. 12, оф.1, в лице директора Панфилова Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_, пол \_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_ место рождения \_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Родная, земельный участок 1, секция 18, (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_.

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № \_\_\_\_ - присвоен № \_\_\_\_ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на \_\_\_\_ г., Объект имеет Общую площадь - \_\_\_\_ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.11 Договора Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной \_\_\_\_ кв.м и Общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную \_\_\_\_ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: \_\_\_\_ рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет \_\_\_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № \_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_ г. за \_\_\_\_ усл. ном \_\_\_\_ (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Застройщик:**

ООО СЗ "ВОСХОД" Местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, д. 12, оф.1, ОГРН 1216100009784 ИНН 6141057554 КПП 614101001, р/с 40702810300660021598 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 БИК 044525266, электронная почта: ooo.voshod2021@yandex.ru

Директор \_\_\_\_\_

/Панфилов П.С./

Участник:

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

Директор \_\_\_\_\_

/Панфилов П.С./

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

\_\_\_\_\_  
подпись