

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве объекта «Многokвартирные жилые дома в районе  
ул. Ушакова в г. Уссурийске.

г. Уссурийск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КОРАЛ РЭД»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» (ОГРН 1192536011766 выдано от 03.04.2019 года, ИНН 2540250513), в лице генерального директора **Бай Личэн**, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**»/«**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке, принадлежащем застройщику на правах аренды, (договор аренды земельного участка от 20.09.2020 г., акт приема-передачи земельного участка от 20.09.2020 г., дополнительное соглашение № 1 от 22.03.2021 г. к договору аренды земельного участка б/н от 20.09.2020 г., зарегистрированные в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, сделана запись регистрации № 25:34:017401:9279-25/065/2021-3 от 02.04.2021 г., договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.04.2021 г., зарегистрированный в ЕГРП № 25:34:017401:9279-25/065/2021-7 от 05.05.2021 г., кадастровый номер участка: 25:34:017401:9279 площадью 8970 кв.м.) "Многokвартирные жилые дома в районе ул. Ушакова в г. Уссурийске" /**Дом1/Дом №2/ Стилибат/ Крытая парковка (выбрать одну в зависимости от объекта)** (далее – Объект), расположенный по адресу: РФ, Приморский край, г. Уссурийск, в районе ул. Ушакова, д.8а, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 15 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Сергея Ушакова, 8а (далее – Объект). Почтовый адрес Объекту будет присвоен после получения разрешения на ввод многokвартирных жилых домов в эксплуатацию. Основные характеристики Объекта приведены в приложении №2 к настоящему Договору.

Застройщик осуществляет строительство многokвартирного жилого дома на основании:

- Разрешения на строительство № 25-311000-47-2021 от 17 ноября 2021 г., выданного Управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа.
- Проектной декларации, соответствующей требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и размещенной на сайте: <https://наш.дом.рф>.

Застройщик после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства – жилое помещение, также именуемое далее по тексту «Квартира», а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный объект долевого строительства. Вместе с объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений МКД.

По завершении строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по договору, Дольщику передается в собственность **объект долевого строительства однокомнатная квартира (жилое помещение)/машино место/ нежилое помещение (выбрать в зависимости от объекта)**, площадью

\_\_\_\_\_ кв.м, общей площадью с учётом лоджий и балконов, согласно СНиП с понижающим коэффициентом 0,5 что составляет \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная в многоквартирном 24-х этажном жилом доме № 1, находящемся по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, в районе ул. Ушакова, 8а, на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, номер квартиры \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, в рамках выделенных границ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору. Описание квартиры содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации технических и градостроительных регламентов. Планируемая общая приведенная площадь и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации завершеного строительством МКД уполномоченной организацией.

1.2. Площадь Объекта долевого строительства квартиры в настоящем договоре указана в п.1.1 настоящего договора в соответствии с планировкой типового этажа. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет больше или меньше планируемой Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.1 Договора, более чем на 3 кв. м, цена Договора изменяется. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства.

В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет больше площади, указанной в п.1.1. Договора более чем на 3 кв.м., участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п.2.1 договора.

В случае уменьшения общей площади Объекта, по сравнению с общей площадью, указанной в п.1.1 договора, застройщик обязуется вернуть Участника долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п.2.1 договора.

При определении разницы, подлежащей доплате, сравнению подлежит полученная общая площадь квартиры по данным кадастровых работ и кадастрового учета и общая площадь квартиры по проектным данным, указанная в п.1.1 договора.

1.3. Дольщик обязуется уплатить обусловленную п. 2 настоящего договора стоимость Квартиры.

1.4. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до 17.07.2024 г. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в срок не позднее 17.10.2024 года.

Проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://coralred.ru>, а так же на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): **наш.дом.рф**.

1.5. Площадь лестничных проёмов, лестничных клеток, коридоры, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, чердаки, подвалы и иное оборудование, и имущество, предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача, указанного имущества по акту не производится.

1.6. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.1. настоящего договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также в отношении Объекта сделок не свершалось, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

## **2. Цена договора, сроки и порядок оплаты.**

2.1. Стоимость объекта долевого строительства - квартиры определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.1. настоящего Договора на цену 1 кв.м. планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства,

составляющую \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) 00 рублей 00 копеек, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.2. Оплата осуществляется Дольщиком, в порядке, предусмотренном п.2.3 настоящего договора. Денежные средства вносятся на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ». Оплата производится в рублях.

2.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**Сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек** оплачивается участником долевого строительства за счёт собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет-эскроу, указанный в п. 11 настоящего договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: [Escrow@domrf.ru](mailto:Escrow@domrf.ru), номер телефона: 8-800-775-86-86, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

**Депонент:** Ф.И.О. дольщика

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КОРАЛ РЭД»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счёт эскроу: сумма в \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек вносится Депонентом за счёт собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 31.03.2025 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

**Основания для перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, либо
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

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 \_\_\_\_\_ .20 \_\_\_\_\_ г. за жилое пом. усл. ном. \_\_\_\_\_ , НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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](#) Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

2.5. Указанная в пункте 2.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

2.6. Стоимость объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет более, чем на 3 кв.м. больше или меньше по сравнению с планируемой Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора.

II вариант.

## **2. Цена договора, сроки и порядок оплаты.**

2.1. Стоимость объекта долевого строительства - квартиры определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.1. настоящего Договора на цену 1 кв.м. планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющую ( ) рублей копеек, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет ( ) рублей копеек, НДС не облагается.

2.2. Оплата осуществляется Долящиком, в порядке, предусмотренном графиком платежей (Приложение № 3), который является неотъемлемой частью настоящего договора. Денежные средства вносятся на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ». Оплата производится в рублях.

2.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке

(эскроу-агенте).

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет-эскроу, указанный в п.11 настоящего договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: [Escrow@domrf.ru](mailto:Escrow@domrf.ru), номер телефона: 8-800-775-86-86.

**Депонент:**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Корал Рэд»

Депонируемая сумма: ( ) рублей

копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счёт эскроу: сумма в размере ( ) рублей \_\_\_\_\_ копеек

вносится Депонентом за счёт собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, оставшаяся часть суммы в размере \_\_\_\_\_

( ) рублей \_\_\_\_\_ копеек вносится Депонентом до \_\_\_\_\_ года в порядке, предусмотренном п.2.2. настоящего договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: по \_\_\_\_\_ года включительно, с учетом плановой даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома 3 квартал 2024 г.

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».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи до Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Основания для перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, либо
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

2.4. ИсклЮчительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

2.5. Указанная в пункте 2.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

2.6. Стоимость объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет более, чем на 3 кв.м. больше или меньше по сравнению с планируемой Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора.

### **III вариант.**

#### **2. Цена договора, сроки и порядок оплаты.**

2.1. Стоимость объекта долевого строительства - квартиры определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.1. настоящего Договора на цену 1 кв.м. планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющую \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_\_\_\_ копеек**, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.**

2.2. Оплата осуществляется Дольщиком, в порядке, предусмотренном п. 2.3. настоящего договора. Денежные средства вносятся на специальный эскроу-счет, открываемый АО «Банк ДОМ.РФ». Оплата производится в рублях.

2.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся в следующем порядке:

2.3.1. Оплата по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств. Сумма равная \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_\_\_\_ копеек**, оплачивается Участником долевого строительства Застройщику за счет собственных средств

2.3.2. Сумма, \_\_\_\_\_ равная \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_\_\_\_ копеек**, оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых

АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124 (далее по тексту – Банк), по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенному в г. Владивосток** Приморского края между гр. \_\_\_\_\_ (далее – Заемщик) и АО «Банк ДОМ.РФ».

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет-эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»** (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: [Escrow@domrf.ru](mailto:Escrow@domrf.ru), номер телефона: 8-800-775-86-86, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОГРН 1037739527077, кор/счет: № 30101810345250000266, БИК 044525266.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Корал Рэд»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_\_\_\_ копеек.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счёт эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по \_\_\_\_\_ включительно, с учетом плановой даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома 3 квартал 2024 г.

**Основания для перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, либо
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

Оплата Цены договора указанной в п.2.1. настоящего договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Дольщик в день подписания настоящего договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_\_\_\_ копеек.**

- срок действия аккредитива составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) календарных дней;

- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;

- Средства по аккредитиву переводятся на открытый Участником долевого строительства (Депонентом) счет в уполномоченном банке: **АО «Банк ДОМ.РФ»** (Эскроу-агенте).

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем извещения Банком уполномоченного сотрудника Застройщика.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Для исполнения аккредитива необходимо предоставление в Банк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владивостоку с отметками о государственной регистрации договора и ипотеки в силу закона.
- расходы по открытию аккредитива несет Дольщик по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива.
  - дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет-эскроу.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием аккредитива, который исполняется на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Объект недвижимости, приобретаемый Участником долевого строительства по настоящему договору, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» с момента государственной регистрации ипотеки на Объект в Едином государственном реестре недвижимости (на основании ст.ст. 77, 77.2 ФЗ «Об ипотеке»). Залогодержателем является АО «Банк ДОМ.РФ», залогодателем - Участник долевого строительства.

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, а залогодателем - Участник долевого строительства.

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

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».**

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

2.5. Указанная в пункте 2.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

2.6. Стоимость объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет более, чем на 0,5 кв.м. больше или меньше по сравнению с планируемой Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.7. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства квартиры.

**2.7.1. Кредит, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., предоставляется Банком \_\_\_\_\_ Участнику долевого строительства гр. \_\_\_\_\_ (именуемые по Кредитному договору - Заемщик) - в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, для целей приобретения в общую совместную (долевою) собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома со сроком возврата кредита - (\_\_\_\_\_) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.**

2.7.2. За пользование кредитом Участник долевого строительства уплачивает Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере **(10.6)** процентов годовых.

2.7.3. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ Права требования считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора, а в последствии и сам Объект долевого участия с момента регистрации права собственности Дольщика.

При этом гр. \_\_\_\_\_ становятся залогодателями.

2.7.4. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства и выдаваемой в соответствие с законодательством РФ.

### **3. Обязанности и права сторон.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Использовать денежные средства Дольщика для строительства Объекта, указанного в п.1.1. Договора.

3.1.2. Построить Объект, в предусмотренный настоящим договором срок в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Передать Дольщику Объект в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- установка входной двери;
- установка окон из ПВХ с устройством отлива, без установки откосов, подоконной доски и москитной сетки;
- электрика: ввод в квартиру (без разводки по квартире, с установкой электрического счётчика);
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;

- монтаж стояков холодного водоснабжения и канализации без их поквартирной разводки;
- установка прибора квартирного учёта холодной воды;
- устройство подготовки под полы (цементно-песчаная стяжка);
- установка приборов противопожарной сигнализации.

3.1.4. Осуществлять постоянный контроль за ходом строительства работ, их качеством.

3.1.5. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством

объекта – 17 «июля» 2024 года.

3.1.5. Передать Квартиру дольщику по акту приёма передачи – не позднее 31 «декабря» 2024 года. Застройщик имеет право досрочно передать Дольщику объект долевого строительства.

3.1.6. После окончания строительства жилого дома и выдачи разрешения на

ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, Застройщик

в течение двух месяцев подготавливает все необходимые документы для оформления права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, достаточных для обеспечения возможности регистрации прав собственности Дольщика.

3.1.7. Передать Квартиру по акту приема-передачи в собственность в срок не позднее 31 «декабря» 2024 года, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п.2.1, настоящего договора и при условии проведения окончательного взаиморасчета между сторонами.

3.1.9. В случае если строительство объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 1.4. договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

3.1.10. Передать объект на баланс товарищества собственников жилья или управляющей компании в течение трёх месяцев с момента получения разрешения на

ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.11. Обеспечить сохранность Объекта и его комплектации до передачи его по акту приема-передачи Дольщику.

3.1.12. Внести в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.1.13. Проектная декларация с внесенными в нее изменениями подлежит направлению через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона 214-ФЗ, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Застройщик имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора, без обращения в суд в случае:

- если просрочки внесения платежа Дольщиком составили более чем два месяца, в случае уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа;
- если Дольщиком нарушен срока внесения платежа более чем три раза в течение

двенадцати месяцев или просрочен платеж в течение более чем два месяца, в случае уплаты цены договора путём внесения платежей в предусмотренный договором период.

До расторжения договора Застройщик уведомляет Дольщика о задержке платежа, указав срок, в течение которого Дольщик обязан погасить имеющуюся задолженность, с учетом пени п.7.1. договора.

3.2.2. Досрочно сдать жилой дом в эксплуатацию, то есть до срока указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

3.2.3. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

3.2.4. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8 ФЗ 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

### **3.3. Дольщик обязуется:**

3.3.1. Своевременно вносить платежи в размере и сроки в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

3.3.1. Своевременно вносить платежи в размере и сроки в соответствии с графиком платежей (Приложение № 3).

3.3.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность квартиру.

3.3.3. Дольщик не имеет право отказываться от приемки Квартиры, за исключением случаев наличия существенных недостатков, исключающих его использование как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.3.4. Своими силами и за свой счет оформить в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю права собственности на квартиру,

переданную от Застройщика, не позже трёх месяцев с момента передачи квартиры по акту приема-передачи. Права собственности на Объект возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

3.3.5. Уведомить застройщика о внесении записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество Управления Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю и получении документов, подтверждающих право собственности на объект долевого строительства, в течение одного месяца с

момента получения (с предоставлением копии).

3.3.6. Нести расходы, пропорционально получаемой доли собственности, с момента

подписания акта приема-передачи Квартиры, связанные:

3.3.6.1. С единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья;

3.3.6.2. с оплатой коммунально-эксплуатационных платежей.

3.3.7. Не производить перенос дверных проемов, не изменять месторасположение санузлов, место прохождения однопроводных и канализационных стояков, не изменять местоположение и материал инженерных сетей без установленного законодательством порядка. В случае неисполнения своих обязательств, согласно настоящего пункта, Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

3.3.8. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные

настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру.

#### **3.4. Дольщик имеет право:**

3.4.1. Уступить права и обязанности по Договору во время строительства, за исключением срока 3 месяца до планируемого срока сдачи жилого дома в эксплуатацию. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Дольщик.

3.4.2. Уступить свои права требования по договору с момента участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### **4. Передача и прием объекта долевого строительства**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.3. При передаче квартиры Застройщик передаёт Дольщику инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы квартиры и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. Объект долевого строительства должен соответствовать проектной документации.

4.5. Для приемки Квартиры Дольщик обязан выехать на Объект и проверить качество выполненных работ и подписать передаточный акт.

4.6. Застройщик передаёт разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или нотариальную удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.7. Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства являются следующие документы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передаточный акт и другие документы, необходимые в соответствии с требованиями ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при условии 100 % оплаты Дольщиком.

### **5. Оплата коммунальных платежей.**

5.1. Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта, за период с момента приёма Квартиры по акту до передачи Объекта на баланс товариществу собственников жилья или управляющей компании. Все затраты рассчитываются на основании официально утвержденных тарифов для предприятий жилищно-коммунального комплекса Уссурийского городского округа и калькуляции расходов прочих организаций. Сумма указанных в настоящем пункте расходов вносится Дольщиком на расчетный счет или в кассу Застройщика и не входит в размер вносимых денежных средств Дольщиком, указанных в п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Суммы, внесенные Дольщиком согласно п. 5.1. настоящего Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению по мере выставления счетов организациями, обслуживающими жилой дом.

5.3. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Дольщик оплачивает Застройщику расходы, указанные в п. 5.1. настоящего Договора.

5.4. В случае если фактическая сумма расходов указанных в п. 5.1. настоящего

Договора окажется выше суммы, предварительно внесенной Дольщиком, последний обязуется произвести доплату путем перечисления недостающих денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

## 6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством России.

6.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по Договору, Застройщик имеет право приостановить исполнение всех обязательств по Договору до устранения Дольщиком соответствующих нарушений. Сроки устранения нарушений согласовываются с Застройщиком и оформляются в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.3. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, все штрафные санкции в части переданной Дольщику квартиры, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими жилой дом, оплачиваются Дольщиком за свой счет.

6.4. Застройщик несет ответственность перед Дольщиком за ненадлежащее качество выполнения работ. В случае нарушения качества работ по вине Застройщика, брак устраняется за счет Застройщика.

6.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. .

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

6.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства 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 долевого строительства. 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 долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией 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.

## **7. Особые условия.**

7.1. В случае просрочки Дольщиком очередного платежа со следующего дня на всю неоплаченную сумму взноса ежемесячно в течение всего периода рассрочки начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата пени не освобождает Дольщика от уплаты платежа.

7.2. Если Дольщик отказывается выполнять условия, изложенные п. 7.1. настоящего договора, договор расторгается в одностороннем порядке по истечении 10 рабочих дней после нарушения Дольщиком установленных сроков оплаты. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

7.3. При расторжении настоящего договора по основаниям п.7.2. настоящего договора, Дольщик утрачивает право на получение в собственность Объекта, указанного в п.1.1. договора.

7.4. Если в указанный 10-ти дневный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

7.5. При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение

сторон, по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего Договора,

которые приведут к дополнительным затратам времени, согласованные сроки сдачи

жилого дома в эксплуатацию будут отодвинуты соразмерно этому времени путем

подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.6. В случае отказа Дольщика подписать дополнительное соглашение согласно

п. 7.5. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор с последующим извещением Дольщика. В этом случае

Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства, фактически полученные от него в течение 5 банковских дней после реализации квартиры и поступления денежных средств на расчетный счет.

7.7. Дольщик не имеет права на производство работ в квартире до получения

документов, подтверждающих право собственности.

7.8. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что квартира, указанная в п.1.1

Договора должна быть внесена в единый комплекс недвижимого имущества и подтверждает своё добровольное согласие на членство в товариществе собственников

жилья или передачу Объекта на обслуживание управляющей организации.

7.9. В случае если сторона по настоящему договору – Дольщик представлен двумя и более лицами, финансовые взаимоотношения между указанными лицами настоящим договором не регламентируются, а обязательства Дольщика по оплате, указанные в настоящем договоре, должны быть исполнены Стороной по договору – Дольщиком, в лице любого участника данной Стороны.

## **8. Форс-мажор.**

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами

понимаются обстоятельства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательства по настоящему

договору, вследствие форс-мажорных обстоятельств обязана поставить другую сторону в известность в письменной форме.

8.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, при условии надлежащего

уведомления сторон, сроки исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.4. В случае наступления более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных

обстоятельств, стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего

продолжения действия Договора или его прекращения.

8.5. Общая сумма Договора и периодические выплаты в период действия настоящего Договора изменению не подлежат, кроме случаев, предусмотренных п.1.2 настоящего договора.

### **9. Порядок расторжения договора.**

9.1. Договор, может быть, расторгнут по требованию одной из сторон только при

существенном нарушении условий Договора одной из сторон, или в иных случаях,

предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

9.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных [частью 2 статьи 7](#) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае: прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; в иных установленных федеральным законом.

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

9.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.2. настоящего договора, в течение десяти

рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.4. В случае прекращения договора счета эскроу, 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 долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае не поступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.



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

**Для варианта с ипотекой**

9.5. В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделкой/ недействительностью настоящего договора Дольщик поручает Застройщику в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего договора/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой настоящего договора перечислить полученные по настоящему договору денежные средства в счет возврата в порядке ст. 313 ГК РФ в размере, полученном Застройщиком от Дольщика в оплату цены по настоящему договору, на текущий счет Заемщика в погашение обязательств Заемщика по Кредитному договору: р/счет № \_\_\_\_\_ (открытый \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ имя \_\_\_\_\_) в АО «Банк ДОМ.РФ», кор/счет: № 30101810345250000266, ИНН 7725038124, БИК 044525266, с указанием в назначении платежа: **«В счет исполнения обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.»**.

**10. Заключительные положения.**

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до фактического исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

10.2. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Полное исполнение сторонами своих обязанностей по договору означает достижение целей, которые преследовались при его заключении, и влечет прекращение договора.

10.4. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями в установленном законом порядке.

10.5. В случае не достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде по месту нахождения ответчика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.6. Стороны обязаны в недельный срок сообщить об изменении своего юридического и фактического адресов, номеров телефонов, факсов, смены паспорта и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые сторонами, посылаются по адресам, указанным в договоре, и считаются доставленными.

10.7. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному для каждой из стороны и подлежит обязательной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, на одиннадцати листах и Приложения на двух листах. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

10.8. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

10.9. Отношения сторон, ответственность и иное, не урегулированное настоящим договором, регулируется действующим законодательством.

10.10. Настоящим Дольщик дает согласие, на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона о персональных данных № 152 от 27 июля 2006 года).

**11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.**  
**Застройщик:**

**ООО Специализированный  
застройщик «КОРАЛ РЭД»**

692519, Приморский край, г.  
Уссурийск ул. Механизаторов, д.22а  
1 этаж офис 1  
Телефон/факс 8 (4234) 31-52-41  
ИНН 2540250513 КПП 251101001  
ОГРН 1192536011766 от 03.04.2019 г.  
АО «Банк ДОМ.РФ»  
ИНН 7725038124  
КПП 770401001  
БИК банка 044525266  
Счет № 40702810800580020438  
к/сч. 30101810345250000266

**Дольщик:**

**Ф.И.О.** \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

счет-эскроу № \_\_\_\_\_

кор.счет 30101810600000000608

БИК 04081360

кор.счет 30101810345250000266 в

ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

БИК 044525266

“Застройщик”

Генеральный директор

ООО СЗ «КОРАЛ РЭД» \_\_\_\_\_ Бай Личэн

“Дольщик” \_\_\_\_\_