

**Типовой  
(квартиры с ипотекой)**

**Договор №  
об участии в долевом строительстве**

г. Ижевск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ЭТАЖИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**, адрес: 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, офис 4, ОГРН 1121831008463, ИНН 1831157059, в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», в лице **Общества с ограниченной ответственностью «КС.»** (426028, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Маяковского, д. 21, литер Б, пом. 3, ОГРН 1191832004363, ИНН 1832151941, КПП 183201001), действующего по поручению, от имени и за счёт Застройщика на основании доверенности от \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № 1Д-\_\_\_\_\_, удостоверенной Гурбановой Еленой Викторовной, временно исполняющей обязанности Волковой Веры Александровны, нотариального округа «Город Ижевск Удмуртской Республики», в лице директора Пьянковой Ольги Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин**

**Российской**

**Федерации**

\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_,  
адрес \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый  
«**Участник**», с другой стороны,

(совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора. Общие положения.**

**1.1.** По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить «**Жилой комплекс по ул. 10 лет Октября в Индустриальном районе г. Ижевска. Жилые дома №№ 8, 9**» **Жилой дом № 8** (далее - «Многоквартирный дом») в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное проектной декларацией, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в *единоличную* собственность Участника/*совместную/долевою*.

**1.2.** При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение № 1), разрешением на строительство,

правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов.

**1.3.** Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	17
Общая площадь дома	12 527,40
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

**1.4.** Объектом долевого строительства (также именуемый Объект в тексте настоящего договора) по Договору является **структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме**, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

Этаж	
№	
Количество комнат	
Общая жилая площадь, м <sup>2</sup> (сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений)	
Общая площадь-1*, м <sup>2</sup> (сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов/terraces)	
Общая приведенная площадь, м <sup>2</sup> (Общая площадь-1 с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, terraces – 0,3)	
Общая площадь-2**, м <sup>2</sup> (сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех	

помещений (лоджий, балконов, террас) без понижающего коэффициента)	
Площадь комнат, м <sup>2</sup>	+ + +
Количество вспомогательных помещений	
Площадь вспомогательных помещений, м <sup>2</sup> , в том числе:	
Площадь прихожей, м <sup>2</sup>	
Площадь кухни-столовой, м <sup>2</sup>	
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	
Площадь совмещенного санузла, м <sup>2</sup>	
Площадь санузла, м <sup>2</sup>	
Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5), м <sup>2</sup>	
Площадь балкона (с коэффициентом 0,3), м <sup>2</sup>	

\* Общая площадь-1 рассчитывается в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

\*\* Общая площадь-2 рассчитывается в соответствии с Приказом Минстроя России от 04.04.2022 N 239/пр "Об утверждении формы проектной декларации".

Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую площадь-1, Общую приведённую площадь, Общую площадь-2 не входит.

**1.5.** Проектная планировка Объекта долевого строительства (Приложение № 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома.

**1.6.** Стороны признают, что после завершения строительства Многоквартирного дома фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре. Стороны установили допустимое изменение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 м<sup>2</sup> (Одного квадратного метра) включительно. Допустимое изменение не является ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.4, не более чем на 1 м<sup>2</sup> как в большую, так и в меньшую сторону, перерасчёт цены настоящего договора не производится.

Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от указанной в Договоре более чем на 1 м<sup>2</sup> как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчёт цены настоящего договора с выплатой полной разницы стоимости между Фактической Общей приведенной площадью и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4 Договора, исходя из стоимости квадратного метра. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной стороны.

Стороны установили допустимое изменение Общей площади-1 Объекта долевого строительства (в случае изменения проектной документации Многоквартирного дома), при превышении которого по требованию Участника

настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке, до 5 % включительно.

**1.7.** Характеристика отделки Объекта долевого строительства: \_\_\_\_\_ отделка в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

**1.8.** Участник даёт согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

**1.9.** Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **18:26:000000:18067**. Участник даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника.

**1.10.** Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) Многоквартирного дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений).

**1.11.** Проектная декларация Застройщика размещена для ознакомления – в информационно - телефонокоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте [\\_https://наш.дом.рф](https://наш.дом.рф).

## **2. Права и обязанности Сторон.**

### **2.1. Застройщик обязан:**

**2.1.1.** Осуществлять строительство в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

**2.1.2.** Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения в соответствии с действующим законодательством.

**2.1.3.** Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок не позднее **30 сентября 2025 года** и постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

**2.1.4.** Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее **31 декабря 2025 года** при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и доплату, предусмотренную п. 1.6 настоящего Договора.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление о готовности) к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии своевременного полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора, после чего передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по Передаточному акту.

Одновременно с передачей Участнику Объекта долевого строительства Застройщик передаёт Участнику паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

**2.1.5.** Передать Объект долевого строительства в собственность Участнику свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запрещением и/или арестом.

## **2.2. Застройщик вправе:**

**2.2.1.** Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника, с учётом положения пункта 1.8. настоящего Договора.

**2.2.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику ранее **31 декабря 2025 года** при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной оплаты Цены Договора.

**2.2.3.** Самостоятельно определять (вводить) очередность строительства составных частей Многоквартирного дома с условием обеспечения соблюдения срока передачи Объекта долевого строительства Участнику.

## **2.3. Участник вправе:**

**2.3.1.** Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

**2.3.2.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.3.3.** Произвести уступку права требования по Договору новому участнику долевого строительства. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или

одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Участник обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

#### **2.4. Участник обязан:**

**2.4.1.** В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по Договору.

**2.4.2.** Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но, не ограничиваясь, изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, регистрации и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 2.1.4. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

**2.4.3.** В течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.4. Договора Уведомления о готовности Объекта, в том числе при его досрочной передаче, Участник обязан произвести полную оплату Цены договора (если она к этому моменту не оплачена в полном объеме), включая доплату, предусмотренную п. 1.6 настоящего Договора.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.4.2, 8.2 Договора, Застройщик вправе составить в установленном законодательством порядке односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику (ключи от Объекта долевого строительства Участник вправе получить у Застройщика или указанного им лица) и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

На основании ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более

помещений в доме. Застройщик вправе самостоятельно и по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ими.

**2.4.4.** С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, в том числе по одностороннему акту, Участник обязуется за счёт собственных средств производить расчёты за потреблённые коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

**2.4.5.** До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства Участник не вправе производить в нем никаких перепланировок и переоборудования.

**2.4.6.** Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится Участником самостоятельно.

**2.4.7.** Участник обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (Приложение № 3 к Договору), требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

### **3. Цена Договора. Порядок расчетов**

**3.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по настоящему Договору (далее - Цена Договора), составляет (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора выплачивается Участником частично за счет собственных средств и частично за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику \_\_\_\_\_ (местонахождение: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_), (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору №\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее по тексту - «Кредитный договор»), заключенному для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**3.2.** Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

**3.2.1. Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (сокращенное наименование ПАО "Сбербанк"), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; *адрес электронной почты:* Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, *номер телефона:* 8-800-707-00-40 доб. 60992851.

**Депонент:** ФИО \_\_\_\_\_ Паспортные данные \_\_\_\_\_ Дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие клиента), адрес постоянной регистрации \_\_\_\_\_.

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ЭТАЖИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»,** адрес: 426011, Удмуртская Республика, г Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, офис 4, ОГРН 1121831008463, ИНН 1831157059.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
рублей 00 коп.

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в соответствии с п. 3.2.2. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент адресуют Эскроу-агенту предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве и настоящего Договора путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Заклячая настоящий Договор Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Бенефициар дает Депоненту поручение передать Эскроу-агенту от его имени Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу

Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-агентом, не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия счета и/или даты поступления денежных средств на счет эскроу.

**Основание перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № \_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с указанным договором, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО "Сбербанк".

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810868000015214 к/с 3010181040000000601 БИК 049401601.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;



- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2.2. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:**

**В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:**

Первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей - Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Второй платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет средств кредита, предоставленного Банком согласно Кредитному договору, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии п.3.2. настоящего Договора, не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

В случае электронной регистрации настоящего Договора условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату Цены договора, является предоставление Участником Банку электронного образа настоящего Договора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка

**Редакция пункта при использовании АФР**

**3.2.2. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка одновременно посредством аккредитива, в следующем порядке:**

- за счет собственных средств (первоначальный взнос) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

- и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, предоставляемых Банком, согласно Кредитному договору.

По соглашению Сторон до момента оплаты Договора (внесения денежных средств на счет эскроу) Участник осуществляет резервирование денежных средств, в размере в соответствии с п. 3.1. Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива.

В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив (здесь и по тексту Договора далее – «Аккредитив») на следующих условиях:

Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

Банк-эмитент и Исполняющий банк: АО « \_\_\_\_\_ »;

**Получатель: Участник долевого строительства (Депонент по счету эскроу);**

**Срок действия Аккредитива – 90 дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива;**

**Условия исполнения Аккредитива: в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты предоставления в Исполняющий банк оригинала или нотариальной копии, или скан образ настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, с одновременным предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации ипотеки в силу закона прав требований Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в пользу Банка или электронного образа Договора и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка;**

**Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору.**

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

**Застройщик извещается Банком об открытии аккредитива, путем направления уведомления на электронный адрес: \_\_\_\_\_.**

**Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.**

**При исполнении аккредитива после представления документов в Исполняющий банк денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.**

### **СБР**

**Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», (далее – ООО «\_\_\_\_\_»), открытого в Банке. Денежные средства зачисляются Участником на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.**

**Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется ООО «\_\_\_\_\_» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «\_\_\_\_\_» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка.**

**Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком.**

**3.3. Участник уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего**

Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

**3.4.** 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».

**3.5.** В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**4.2.** В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

**4.3.** В случае если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

## **5. Гарантия качества.**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома. Данный гарантийный срок не распространяется на внутренние коммуникации, приборы, оборудование и изделия, в том числе указанные в Приложении № 2 к Договору, для которых их изготовителем установлен иной гарантийный срок меньшей продолжительности.

**5.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:

- если 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,

- вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами,

- если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства Инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.4.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

**5.5.** Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Объекта долевого строительства и/или его части, и/или Многоквартирного дома и/или его части, которые повлияли на состояние Объекта долевого строительства и/или его части.

## **6. Возникновение залога имущественных прав**

**6.1.** Права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства как объект недвижимого имущества.

**6.2.** Объект долевого строительства как объект недвижимого имущества считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации ипотека Объекта долевого строительства, возникающая на основании Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где залогодателем будет Участник долевого строительства, а залогодержателем – Банк.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение (в том числе уступка права требования), перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

**6.3.** До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии со ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

## **7. Обработка персональных данных**

**7.1.** Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку\*\*\*\* Застройщиком с местом нахождения: Российская Федерация, 426011, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Холмогорова, 15, офис 4 персональных данных\*\*\*\*\* Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия,

имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

\*\*\*\*«Обработка персональных данных» - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

\*\*\*\*\*«Персональные данные» - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

**7.2.** Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника долевого строительства и/или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, эскроу-агенту, техническому заказчику, подрядчикам и управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и обработку персональных данных указанными лицами. Участник соглашается с тем, что обработка его персональных данных Застройщиком и указанными лицами необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора и эксплуатацией Многоквартирного дома.

**7.3.** Согласие на обработку персональных данных для Застройщика и лиц, указанных в п. 7.2, действует в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

**7.4.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника долевого строительства, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

## **8. Прочие условия**

**8.1.** Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Участник обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**8.2.** Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они отправлены по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения, в том числе с учетом положений п. 2.4.3. Договора.

В случае неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов, паспортных данных, ФИО Участника, реквизитов и наименования Застройщика, указанных в преамбуле настоящего договора, направление документов по прежним адресам и оформление документов с прежними данными, считается надлежащим выполнением условий настоящего договора. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону об указанных изменениях, несёт риск вызванных этим последствий, а также несёт ответственность за недостоверность указанной информации.

**8.3.** В случае возникновения разногласий при исполнении Договора Стороны принимают меры по их урегулированию путем переговоров, при отсутствии согласия в процессе переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.4.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**8.5.** Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**8.6.** Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для ООО «КС.», один – для ООО «КС ЭТАЖИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», один – для Участника.

Приложение:

№ 1 - Проект планировки Объекта долевого строительства;

№ 2 - Технические характеристики отделки и комплектации квартир;

№ 3 - Инструкция о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома.

## **9. Подписи Сторон**

**Застройщик:**

---

**Участник:**

---