

**ПРОЕКТ**  
**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Волгоград

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Свет»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и **гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_**, именуемая/ый далее **«Участник»**, \_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, действующая/ий от собственного имени и в своих интересах, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «214-ФЗ»), Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Правилами, обязательными для сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении.

Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с **Разрешением на строительство № 34-34-55-2023, выданного Администрацией города Волгограда 28.04.2023 года, с учетом изменений или исправлений от 13.06.2023г.**

Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной 214-ФЗ, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>. Проектная декларация на строительство Дома размещена на официальном сайте Застройщика: [www.nworld34.ru](http://www.nworld34.ru). До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/> и [www.nworld34.ru](http://www.nworld34.ru).

1.2. Земельный участок площадью 8030 кв.м., с кадастровым номером № 34:34:030077:33, находящийся на праве собственности у Застройщика на основании договора купли-продажи земельного участка от 11.01.2022г. (№ государственной регистрации 34:34:030077:33-34/209/2022-10).

По состоянию на дату заключения Договора земельный участок, указанный в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора, не отчужден, в споре или под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, Участник уведомлен, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк по договору ипотеки № 540B00JRQMF-И/1 от 21.06.2023г., заключенному в целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по кредитному договору, в рамках которого финансируется строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно: **«Жилая застройка по бульвару 30-летия Победы, 30 в Дзержинском районе г. Волгограда»** (далее - «Дом»), расположенный на земельном участке по адресу: г. Волгоград, г. Волгоград, Дзержинский район, бульвар 30-летия Победы, 30 и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора (далее - «Объект долевого строительства» и/или «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании передаточного акта.

Создаваемый объект недвижимого имущества имеет следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости</b>	Жилой дом № 1
--	---------------

<b>Назначение объекта</b>	Жилое
<b>Количество этажей</b>	18 (восемнадцать), из них надземных/жилых 18 (восемнадцать), подземных 0(ноль)
<b>Общая площадь</b>	12841,61 кв.м. (двенадцать тысяч восемьсот сорок одна целых шестьдесят одна сотых квадратных метров)
<b>Материал наружных стен</b>	Наружные стены здания запроектированы: из силикатного кирпича с декоративным покрытием (штукатурка по сетке) по утеплителю из минераловатных плит на базальтовой основе
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	сборные железобетонные перекрытия
<b>Класс энергоэффективности</b>	В
<b>Сейсмостойкость</b>	5 (пять) баллов

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	<b>Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией</b>	
2.	<b>Количество комнат</b>	
3.	<b>Площадь комнат:</b>	
3.1.	<b>в т.ч. площадь комнаты 1</b>	
3.2.	<b>в т.ч. площадь комнаты 2</b>	
3.3.	<b>в т.ч. площадь комнаты 3</b>	
4.	<b>Количество балконов</b>	
5.	<b>Площадь балконов (100% площади балкона):</b>	
5.1.	<b>В т.ч. площадь балкона 1</b>	
5.2.	<b>В т.ч. площадь балкона 2</b>	
6.	<b>Количество лоджий</b>	
7.	<b>Площадь лоджий (100% площади лоджии):</b>	
7.1.	<b>В т.ч. площадь лоджии 1</b>	
7.2.	<b>В т.ч. площадь лоджии 2</b>	
8.	<b>Количество помещений вспомогательного использования</b>	
9.	<b>Площадь помещений вспомогательного использования:</b>	
9.1.	<b>В т.ч. площадь кухни</b>	
9.2.	<b>В т.ч. площадь прихожей</b>	
	<b>в т.ч. площадь санузла 1</b>	
	<b>в т.ч. площадь санузла 2</b>	
10.	<b>Этаж</b>	
11.	<b>Секция</b>	
12.	<b>Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ)</b>	
13.	<b>Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений</b>	
14.	<b>Жилая площадь Объекта долевого строительства</b>	
15.	<b>Назначение Объекта долевого строительства</b>	Жилое помещение

2.3. Техническое описание Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего договора, изложено в Приложении №1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого

строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.5. Правом на оформление Объекта в собственность Участник наделяется после завершения строительства Дома и его ввода в эксплуатацию, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект принимает на себя Участник.

2.6. Участник уведомлен о том, что указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. В процессе строительства жилого дома либо после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.7. Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **установлен до 28.04.2026 года**. Срок завершения строительства Дома, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Дома.

2.8. Срок передачи Объекта Участнику: не позднее **28.07.2026 года включительно**. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.9. Оформление Объекта долевого строительства в собственность Участников будет осуществляться в общую совместную собственность, в случае приобретения Объекта долевого строительства не одним Участником.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.

3.1.2. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Дома. Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для строительства Дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства Дома.

3.1.3. Сообщать Участнику о необходимости его присутствия на мероприятиях, требующих его личного участия, за 5 (Пять) календарных дней до даты проведения такого мероприятия.

3.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. Если к моменту передачи объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче объекта долевого строительства.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при его отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект, произведенные в период с даты истечения предельного срока принятия Объекта Участником до даты оформления одностороннего акта передачи Объекта, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника в судебном порядке.

3.2.2. Передать Объект Участнику ранее срока, оговоренного Сторонами в настоящем Договоре.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи объекта. Участник долевого строительства вправе

предъявить Застройщику в течение гарантийного срока требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства независимо от исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.2.3. Без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию. Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

- изменения проектной документации при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений) не более 5 (Пяти) процентов от площади, указанной в настоящем договоре (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;
- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами многоквартирного дома;
- изменения цветовых решений фасада многоквартирного дома;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома;
- изменение вида использования нежилых помещений многоквартирного дома;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления Застройщика.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА**

##### **4.1. Участник обязан:**

4.1.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

4.1.2. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника с момента подписания Сторонами передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений пп. 3.2.1. настоящего Договора.

4.1.3. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче и необходимости подписания передаточного акта и приступить к приемке Объекта и совершить одно из действий:

- принять объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи;
- в случае обнаружения при осмотре объекта долевого строительства несоответствия условиям договора стороны составляют акт осмотра объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. После устранения перечисленных в акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.1.4.1. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в порядке установленном 214-ФЗ.

4.1.5. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания передаточного акта Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Участник обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. Предоставить в ПАО «Сбербанк России» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для открытия счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО «Сбербанк России» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

##### **4.2. Участник вправе:**

4.2.1. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области с заявлением о регистрации за ним права собственности на Объект с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником указанной обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику с требованием об оплате Участником фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Уступить свои права требования по настоящему Договору только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. Договор уступки права требования совершается в той же форме, что и настоящий Договор.

Уступка Участником прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если Цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

4.2.4. Договор уступки прав требования подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области, считается заключенным и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2.5. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания передаточного акта.

4.2.6. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора уступки прав требования по Договору, передать Застройщику один подлинный экземпляр Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

4.2.7. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору, в части взыскания с Застройщика неустойки, убытков и штрафов, допускается с письменного согласия Застройщика.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ**

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

Цена Договора является твердой, изменению не подлежит.

5.2. Цена настоящего Договора определена по соглашению Сторон в твердой денежной сумме и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником по Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Дома, возврату Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (**Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника (Депонента)** в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику (Бенефициару)** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195.

**Счет эскроу:** Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, не позднее даты открытия счета эскроу.

**Бенефициар (Застройщик):** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Свет», ОГРН 1203400008217, ИНН 34431454272).

**Депонент:** \_\_\_\_\_

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

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** номер счета № \_\_\_\_\_ в течение \_( ) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

**Срок условного депонирования: не позднее 28.10.2026года.**

### ***Вариант 1. Стандартный расчет***

Участник долевого строительства оплачивает:

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

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

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

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

Участник долевого строительства оплачивает:

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

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

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

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

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

***Вариант 3. формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик».***

Участник долевого строительства оплачивает:

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

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

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

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

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

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства и осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

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

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

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

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

электронной регистрации») его предоставления в Банк,

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

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

***Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик».***

Участник долевого строительства оплачивает:

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

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

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

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

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

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

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

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

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

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



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

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

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

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

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

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

#### ***Вариант 5. формулировка при перечислении собственных денежных средств на счет эскроу Участником долевого строительства.***

Участник долевого строительства оплачивает:

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

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства и осуществляется участником долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

#### ***Вариант 6. формулировка при перечислении денежных средств с участием материнского капитала.***

Депонент: \_\_\_\_\_

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: номер счета № \_\_\_\_\_ в течение установленного законодательством РФ срока, но не позднее 2 (двух) месяцев, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

**Срок условного депонирования: не позднее 28.10.2026года.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_\_ копейки – в виде материнского (семейного) капитала, которые будут перечислены безналичным путем (не позднее 2 (двух) месяцев, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области) из средств Федерального бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации в установленный законом срок после подачи заявления о распоряжении средствами материнского капитала в Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал на имя \_\_\_\_\_, серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ по установлению пенсий в Волгоградской области от \_\_\_\_\_ г.

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации

настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банком).

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

**Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:**

**В пользу Бенефициара:** р/с **407 028 106 11 00000 2210**, открытый в банке Волгоградском отделении № 8621 ПАО СБЕРБАНК г. Волгоград, БИК 041806647, к/с 30101810100000000647

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО «Сбербанк России» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО «Сбербанк России» на официальном сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО «Сбербанк России», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- 3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:** не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

5.3. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

5.4. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, на эскроу счет открытый согласно условиям настоящего Договора.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате Участником в полном размере Цены Договора, **в срок не позднее 01 апреля 2026 года.**

5.5. В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов, необходимых для оформления права собственности Участника.

5.6. Настоящим Застройщик обязуется предоставить в ПАО «Сбербанк России» оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и ПАО «Сбербанк России».

Застройщик также обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней предоставить в ПАО «Сбербанк России» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

5.7. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Сбербанк России» счета эскроу, о чем они

будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО «Сбербанк России» на официальном сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в сети Интернет.

5.8. Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

5.9. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балкона/лоджии/других помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения кадастровых работ. Стороны договорились, что по результатам таких работ цена договора изменению не подлежит, независимо от того, в большую или меньшую сторону произошло указанное изменение.

5.10. 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 залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого участия находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого участия (Квартиры) могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

5.11. 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.

## **6. ГАРАНТИИ**

6.1. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект - 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в т.ч. 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 либо установки отдельных элементов, оборудования, изделий, 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. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

В целях оперативного реагирования Застройщика на случаи обнаружения недостатков, обеспечения прав Участника и создания условий для надлежащего использования Объекта Стороны договорились о нижеследующем: в случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества или делающими его непригодными для предусмотренного договоров использования, а именно, для проживания, Участник долевого строительства вправе первоначально требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не намерен требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд, в т.ч. о соразмерном уменьшении цены объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны договорились, что указанные договоренности Сторон не являются ограничением/нарушением прав Участника как потребителя, т.к. направлены на ускорение устранения нарушенных прав Участника, вызванных обнаружением недостатков в Объекте.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику внесенные им денежные средства в течение 10 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в следующих случаях:

7.4.1. если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в п. 5.2. Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (Два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

7.4.2. если уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период – в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

7.4.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в указанных в п.7.4. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника, предусмотренных законодательством, возлагаются на Участника.

7.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Настоящий договор может быть расторгнут Участником в одностороннем порядке, в случаях:

7.7.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.7.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ;

7.7.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

7.7.3. в иных, установленных федеральным законом или Договором случаях.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником в судебном порядке, в случаях:

7.8.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

7.8.2. существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений), в размере не более пяти процентов от общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений);

7.8.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

7.8.4. в иных установленных федеральным законом или Договором, случаях.

7.9. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

7.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае, если Участником является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

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

7.12. Передача Участником прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

7.13. В целях соблюдения норм 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.14. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО «Сбербанк России» на официальном сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в сети Интернет.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1 Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. В случае изменения условий настоящего Договора по инициативе Застройщика, Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней путем направления извещения (уведомления) в соответствии с п.9.5. настоящего договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.5. Все уведомления, запросы, и иная корреспонденция по настоящему Договору должны оформляться по почте с уведомлением о вручении или электронной почте по следующий адресам:

9.5.1. Застройщик:

адрес: адрес: 400137, г. Волгоград, ул. им. Расула Гамзатова, д. 7, секция 8, помещение № 2

эл. почта: ooo.sz\_ns2020@bk.ru

9.5.2. Участник:

адрес: \_\_\_\_\_

эл. почта: \_\_\_\_\_

контактный номер телефона: \_\_\_\_\_

9.6. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой Стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 (Четырнадцать) дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.

9.7. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных идентичных экземплярах, один экземпляр передается Участнику, второй экземпляр остается у Застройщика, третий - для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.9. В случае изменения адресов или иных реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления данных событий письменно уведомить другую Сторону об этом.

9.10. Стороны дополнительно установили следующее:

9.10.1. Настоящим Участник выражает свое безусловное и безотзывное согласие на передачу в залог (в том числе последующий) Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам долевого участия, кредитным организациям и банкам, осуществляющим финансирование строительства Объекта.

Участник долевого строительства выражает свое безусловное и безотзывное согласие на размежевание, перераспределение и выдел (раздел, слияние, объединение) земельного участка площадью 8030 кв.м., с кадастровым номером № 34:34:030077:33, с прекращением ипотеки на земельный участок, необходимый для строительства (эксплуатации) объекта строительства **«Жилая застройка по бульвару 30-летия Победы, 30 в Дзержинском районе г. Волгограда»** и с последующим переносом ипотеки в силу закона и иных условий настоящего договора долевого участия на вновь образованный (выделенный) земельный участок либо вывода вновь образованного (выделенного) земельного участка из ипотеки (залога) действующего на момент наступления юридического события. Участник долевого строительства, в том числе выражает свое безусловное и безотзывное согласие на выдел (раздел, слияние, объединение) из земельного участка площадью 8030 кв.м., с кадастровым номером № 34:34:030077:33, земельных участков для строительства иных объектов по настоящему договору, содержащихся и не содержащихся в проектной декларации по строительству **«Жилая застройка по бульвару 30-летия Победы, 30 в Дзержинском районе г. Волгограда»**. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства возводить на земельном участке, в том числе и на вновь образованном земельном участке, иные объекты недвижимости. Право залога возникающее у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться на данном земельном участке.

Получение согласия Участника на все действия, предусмотренные настоящим пунктом Договора, в какой либо форме не требуется.

9.10.2. В силу своего назначения Объект долевого строительства является технически сложным имуществом, требующим соблюдения определенных правил и требований при его эксплуатации в целях сохранения его потребительских свойств.

В связи с этим, после передачи Объекта и в течение всего срока его эксплуатации Участник обязуется соблюдать специальные правила, установленные соответствующей инструкцией, передаваемой Участнику Застройщиком при подписании акта приема – передачи Объекта.

Указанная инструкция содержит определенный объем требований к эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных составных частей Объекта.

В случае нарушения Участником (либо лицами, допущенными Участником к пользованию Объектом) в течение срока эксплуатации Объекта требований, указанных в инструкции, что привело либо могло привести к причинению ущерба Объекту либо ухудшению его потребительских свойств, включая, но не ограничиваясь, нарушение правил эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения и водоотведения, иных инженерных систем, оконных конструкций, дверей и т.п., ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника.

9.10.3. Участник долевого строительства выражает свое согласие без уведомления Застройщиком вносить изменения и дополнения в проектную документацию Дома, что может повлечь за собой некоторые изменения проектного решения фасада Дома, либо проектного решения самого Объекта, без существенного изменения его характеристик. Так же Участник долевого строительства дает согласие на смену строительных материалов и/или оборудования при условии, что Объект будет соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

9.11. В процессе строительства объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав объекта долевого строительства. В процессе строительства объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, самого объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора.

9.12. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен быть передан Сторонами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Волгоградской области для осуществления государственной регистрации в течение 30 календарных дней с момента подписания настоящего Договора. В противном случае Стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего Договора. Возврат внесенных Участником денежных средств производится по правилам п. 7.3.

настоящего Договора. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9.13. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения договора, а также в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика, информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

9.14. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.15. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение №1- Техническое описание Объекта долевого строительства;

Приложение №2- Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**

**Участник**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Новый Свет»**

400137, г. Волгоград, ул. им. Расула Гамзатова,

д. 7, секция 8, помещение № 2

8(929)782-51-54/ ooo.sz\_ns2020@bk.ru

ИНН/КПП 3443145427/344301001

ОГРН 1203400008217

р/с **407 028 106 11 00000 2210** в банке

Волгоградском отделении № 8621 ПАО

СБЕРБАНК г. Волгоград, БИК 041806647, к/с

30101810100000000647

**Директор**

\_\_\_\_\_/Антонов А.Д./



Приложение №1 к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(применяется при приобретении квартиры без отделки)

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**Отделка помещений «черновая отделка» без ремонта:**

Окна, дверь выхода на лоджию (балкон) *	Предусмотрено оконное остекление (отделка откосов не предусмотрена). Подоконники – не предусматриваются (устанавливаются владельцем жилого помещения самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию) Остекление лоджий – ПВХ профиль с однокамерным прозрачным стеклопакетом; Окна – профиль ПВХ с однокамерным прозрачным стеклопакетом. Для обеспечения притока предусматривается устройство микропроветривания
Дверь входная в квартиру, двери внутриквартирные	Входные двери квартир – металлические глухие. Двери внутренние квартирные – не предусматривать.
Стены, перегородки и внутриквартирные	- стены внутренние – подготовка поверхностей под чистовую отделку: -для стен из силикатного кирпича – штукатурка; - для стен из газобетонного блока – затирка швов; - перегородки в санузлах – из влагостойких ПГП – затирка швов; - межкомнатные перегородки – из ПГП – затирка швов
Потолок	- межэтажные перекрытия – монолитные железобетонное перекрытие, без отделки
Полы	– поризованная стяжка на цементном вяжущем с полимерной фиброй, М 150, отделку не предусматривать (выполняется владельцем жилого помещения самостоятельно); - полы санитарных узлов - поризованная стяжка на цементном вяжущем с полимерной фиброй, М 150, 2 слоя обмазочной гидроизоляции, отделку не предусматривать (выполняется владельцем жилого помещения самостоятельно)
Электрооборудование	Этажные щитки с счетчиками устанавливаются на лестничных площадках от них запитываются квартирные щитки. Квартирный щиток накладного типа с автоматическим выключателем и штепсельной розеткой Розеточная сеть и осветительная сеть внутри жилых помещений не предусматривается и выполняется собственниками, после ввода объекта, самостоятельно.
Отопление, вентиляция, ХВС, ГВС, канализация	<p>Водоснабжение:</p> <p>На каждом этаже жилого дома в коммуникационных шахтах в коридоре предусмотрены стояки систем В1, Т3, Т4 с установкой распределительного коллектора по числу квартир, запорной арматуры, фильтра, счетчиков. Подключение квартир выполнено от стояков по коридору в конструкции пола в гофротрубе. Подключение вторых с/у, кухня выполнено в конструкции пола в гофротрубе. Внутриквартирная разводка выполняется собственником помещения.</p> <p>Канализация:</p> <p>Стояки канализации К1 размещены в помещениях с/у квартир или кухни с установкой тройников, для подключения сантехнических приборов. Разводка от сантехнических приборов до стояков выполняется собственниками жилья</p> <p>Отопление:</p> <p>Прокладка разводящих трубопроводов от распределительных поэтажных гребенок предусмотрена в конструкции пола и укладывается в защитной гофрированной трубе из полиэтилена. Проектом предусматривается установка индивидуальных тепловых счетчиков для каждого потребителя. В качестве отопительных приборов приняты стальные панельные радиаторы.</p> <p>Вентиляция:</p> <p>Вентиляция жилых помещений здания предусмотреть с естественным побуждением. Вытяжка осуществляется через унифицированные вентиляционные каналы. Для обеспечения притока, предусматривается устройство микропроветривания на окнах.</p>

*\* гарантийный срок на фурнитуру к оконным и балконным блокам, а также на регулировку фурнитуры устанавливается сроком на 1 (один) календарный год, со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.*

*\* \* при передаче Объекта долевого участия Участнику по акту приема-передачи возможны сколы, царапины и иные механические повреждения, возникшие в результате выполнения строительно-монтажных работ, которые не препятствуют их использованию по назначению и на потребительские свойства не влияют. Участник осведомлен и выражает свое безусловное и безотзывное согласие с техническим описанием объекта долевого участия.*

*Другие материалы и оборудование, работы и услуги, не указанные в настоящем описании, в Объекте долевого участия – отсутствуют.*

*Участник подписью в настоящем приложении, подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии Объекта долевого участия, в котором Объект долевого участия подлежит передаче по настоящему договору, заключенному с Застройщиком, и претензий к состоянию Объекта долевого участия, в котором он будет передаваться, не имеет.*

**Застройщик**

**Участник**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Новый Свет»**

400137, г. Волгоград, ул. им. Расула Гамзатова, \_\_\_\_\_

д. 7, секция 8, помещение № 2

8(929)782-51-54/ ooo.sz\_ns2020@bk.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_/Антонов А.Д./

Приложение №2 к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

**Застройщик**

**Участник**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Новый Свет»**

400137, г. Волгоград, ул. им. Расула Гамзатова, \_\_\_\_\_

д. 7, секция 8, помещение № 2

8(929)782-51-54/ ooo.sz\_ns2020@bk.ru

**Директор**

\_\_\_\_\_/Антонов А.Д./