

**Договор № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Москва

\_\_\_. \_\_. 20\_\_ года

**Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»**, именуемый в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**,

**ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:**

i) В соответствии с Определением от \_\_. \_\_. 20\_\_ года по делу № \_\_\_\_\_, вынесенным Арбитражным судом \_\_\_\_\_, на основании пунктов 1 и 2 части 12 статьи 13 Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup> к Застройщику перешли имущество \_\_\_\_\_, в том числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, и обязательства перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

ii) На основании части 4 статьи 9.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, созданном в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

подписали настоящий Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_. \_\_. 20\_\_ года (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей Договора применяются следующие термины:

**1.1. Объект недвижимости** – \_\_\_\_\_ [указываются основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (п. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ)], строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: \_\_\_\_\_.

<sup>1</sup> Ссылка на Федеральный закон № 202-ФЗ применима только для объектов Урбан Групп и Новинки Smart City

**1.2. Объект долевого строительства** – \_\_\_\_\_ тип помещения, характеристики которого определены Сторонами в п. 3.2 Договора и в Приложении № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

**1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения», состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## **2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

**2.1.** Договор заключен в соответствии с:

1) Гражданским кодексом Российской Федерации;

2) Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**ФЗ № 214-ФЗ**»);

3) Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**ФЗ № 218-ФЗ**»);

4) Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**2.2.** Правовым основанием для заключения Договора является:

**2.2.1.** \_\_\_\_\_ Характеристики земельного участка, правоустанавливающие документы на земельный участок (далее – «Земельный участок»);

**2.2.2.** Разрешение на строительство № \_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г., выданное \_\_\_\_\_;

**2.2.3.** Определение Арбитражного суда Московской области от \_\_.\_\_.20\_\_ года по делу № \_\_\_\_\_.

**2.3.** Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

**2.4.** Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену Договора и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

**3.2.** Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

1	Назначение Объекта долевого строительства (жилое/нежилое помещение)	-			
2	Секция	-			
3	Этаж	-			
4	Условный номер	-			
5	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	-			
6	Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	-			
7	Количество комнат Объекта долевого строительства	-			
8	Проектная площадь комнат	1 комната	2 комната	3 комната	4 комната
		-	-	-	-
9	Количество и площадь помещений вспомогательного использования	Количество	-	Площадь	-
10	Наличие лоджии, террасы, веранды, балкона	-		Площадь с пониж.коэф. (кв.м)	-

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

**3.3.** Указанный в п. 1.1 Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес (указывается в передаточном акте), при этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее – **«Передаточный акт»**), заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

**3.4.** Право на оформление в собственность/общую совместную собственность (при совместном участии супруга/и Заемщика)/ долевую собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

**3.5.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и возникает с момента государственной регистрации в органе регистрации прав.

**3.6.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

**3.7.** Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214-ФЗ).

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** На момент подписания Договора цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (далее – **«Цена Договора»**), определена исходя из \_\_ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

**4.1.1.** Оплата Цены Договора осуществляется за счет *собственных средств Участника долевого строительства* в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, предоставляемых Участнику долевого строительства в виде кредита \_\_\_\_\_ (далее – **«Банк»**) по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее – **«Кредитный договор»**), заключенному Участником долевого строительства и Банком.

**4.1.2.** На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования по Договору будут находиться в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств Участником долевого строительства по Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией Договора.

**4.1.3.** На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании заявления на государственную регистрацию ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства в соответствии с п.2 ст.20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**4.1.4.** Права Банка по Кредитному договору и ипотеке, указанные в п. 4.1.3 Договора, удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником долевого строительства только с предварительного письменного согласия Банка.

**4.2.** Расчеты по Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ», являющемся уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенным Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», имеющим генеральную лицензию Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_ (далее - «Эскроу-агент»), на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициар – Застройщик;

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

Срок условного депонирования – в срок до \_\_. \_\_.20\_\_.

Цена Договора вносится Участником долевого строительства на счет эскроу после государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

- Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.<sup>2</sup>

- Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.<sup>3</sup>

- Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме с использованием аккредитива. Участник долевого строительства в срок до \_\_. \_\_.20\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке.

<sup>2</sup> В случае полной оплаты цены Договора за счет собственных средств

<sup>3</sup> Пункт включается в случае оплаты после регистрации платежным поручением.

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ вся сумма по договору \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.
- Срок действия аккредитива: \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_,

ИНН \_\_\_\_\_;

- Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства (Депонент). Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором.

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

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка), либо оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Настоящим Участник долевого строительства поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора. Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора) осуществляется не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента предоставления документов.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента/Исполняющего банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник долевого строительства.

- Закрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;
- по истечении срока действия аккредитива.<sup>4</sup>

- Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства 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 долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа,

<sup>4</sup> Редакция пункта при использовании аккредитивной формы расчетов.

осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка.<sup>5</sup>

**4.3.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 Договора, на цену одного квадратного метра, указанную в п. 4.1 Договора.

**4.4.** В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Передаточного акта.

**4.5.** В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Договора, указанной в п. 4.1 Договора и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Данная сумма денежных средств подлежит выплате Участнику долевого строительства в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты наступления последнего из указанных событий (при условии наступления каждого из указанных событий):

- получение Застройщиком от Эскроу-агента суммы денежных средств в соответствии с частью 6 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ;
- подписание между Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта.

**4.6.** Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора в размере, определенном в п. 4.1 Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.

**4.7.** В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф (при соответствующей необходимости);
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

---

<sup>5</sup> Пункт включается при СБР и заключении договора с Банком ВТБ (ПАО), в случае подтверждения зачисления полной стоимости цены Договора на счета эскроу, после государственной регистрации ДДУ, в соответствии с требованиями №214ФЗ

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после окончания строительства Объекта недвижимости и получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, не позднее \_\_.\_\_.20\_\_ года, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в т.ч. с учетом обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**5.2.** Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

**5.3.** В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 Договора, и принять Объект долевого строительства.

**5.4.** С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели и бремя несения расходов на содержание Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

**5.5.** При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания в срок, указанный в уведомлении Застройщика, направленном в соответствии с п. 13.1.2 Договора, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном ФЗ № 218-ФЗ, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой перехода на Участника долевого строительства риска случайной гибели и бремени содержания Объекта долевого строительства.

**5.6.** В случае выявления Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Стороны по требованию Участника долевого строительства составляют акт и указывают в нем указанные несоответствия и срок их устранения, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней.

**5.7.** Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**



**6.1.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

**6.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

**6.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки Объекта долевого строительства, связанные с ненадлежащим качеством, выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

**6.4.** Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 части 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания Договора.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**7.1.** По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, предусмотренные Договором, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

**7.2.** В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**8.1.** Участник долевого строительства обязан:

**8.1.1.** Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

**8.1.2.** В случаях, предусмотренных Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору.

**8.1.3.** Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

**8.1.4.** Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном Договором, ФЗ № 218-ФЗ и ФЗ № 214-ФЗ.

**8.1.5.** С момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления одностороннего Передаточного акта в соответствии с п. 5.5 Договора самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Передаточного акта или составления одностороннего Передаточного акта в соответствии с п. 5.5 Договора управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Объектом недвижимости. Договор управления Объектом недвижимости заключается Участником долевого строительства с управляющей организацией одновременно с подписанием Передаточного акта.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

**8.1.6.** Совместно с Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить на государственную регистрацию все подписанные Сторонами экземпляры Договора, а также все документы, необходимые в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и практикой осуществления государственной регистрации, в необходимой форме, содержания и комплектности, а также предоставить дополнительные документы, требуемые для осуществления государственной регистрации Договора, в случае требования предоставления указанных документов органом государственной регистрации прав.

**8.2.** Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке и согласия Банка.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**9.1.** Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган государственной регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие

с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**9.2.** Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам после уплаты Цены Договора, установленной разделом 4 Договора. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания Передаточного акта.

Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 Договора. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по Договору (далее – «**Договор уступки**») о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений п. 3 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.<sup>6</sup>

**9.3.** В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

**9.4.** Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

**9.5.** Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, на котором

---

<sup>6</sup> В случае оформления ипотеки в Банке

осуществляется строительство Объекта недвижимого имущества. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 2.2.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного земельного участка (иных земельных участков) иной площади, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу настоящее согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к Договору о замене предмета залога не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый Объект недвижимости, не возникает. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый Объект недвижимости. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится Объект недвижимости, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик Земельного участка, указанных в п. 2.2.1 Договора, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении Земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего пункта Договора распространяются на нового участника долевого строительства.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и Договором.

**10.2.** В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства 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 дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**10.3.** В случае прекращения договора счета эскроу при расторжении Договора, отказе от Договора в одностороннем порядке, или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора (если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания об их выдаче либо переводе при прекращении Договора. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу-агентом Участнику долевого строительства.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета 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 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: \_\_\_\_\_.<sup>7</sup>

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

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

**11.1.** Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

**11.2.** К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства,

---

<sup>7</sup> Указывается почта Банка

не зависящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по Договору.

**11.3.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи). Кроме того, к такому уведомлению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

**11.4.** С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

**11.5.** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

**12.1.** Расторжение или изменение Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2 Договора.

**12.2.** Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено почтой по адресу, указанному в Договоре, заказным письмом с описью вложения.

## **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

**13.1.** Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

**13.1.1.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

**13.1.2.** Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные ФЗ № 218-ФЗ.

**13.2.** Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

**13.3.** Стороны будут направлять уведомления друг другу по адресам, указанным в Договоре. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

**13.4.** Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах

массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика или в единой информационной системе жилищного строительства, либо направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 15.2 Договора.

**13.5.** Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: \_\_\_\_\_.<sup>8</sup>

## 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**14.1.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**14.2.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с Договором и подписания Передаточного акта.

**14.3.** Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав и считаются заключенными с момента регистрации.

**14.4.** Все пошлины по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

**14.5.** Договор составлен в \_\_ (\_\_\_) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, \_\_ (\_\_\_) для Застройщика, \_\_ (\_\_\_) для Участника долевого строительства, и 1 (Один) для органа регистрации прав.

**14.6.** Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

## 15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**15.1.** Застройщик:

Наименование	Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»
Сокращенное наименование	Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства
Адрес для корреспонденции	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом./ком. XI/18
ИНН	7704446429
КПП	770401001
ОГРН	5177746100032

**15.2.** Участник долевого строительства:

<sup>8</sup> Указывается почта Банка

ФИО	
Место и дата рождения	
Паспорт (серия №), выдан (кем, когда, код подразделения)	
Адрес места жительства	

## 16. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



\_\_\_\_\_  
Строительный адрес,  
номер подъезда (секции): \_\_\_\_,  
этаж расположения: \_\_\_\_, условный номер:  
\_\_\_\_\_

Приложение № 1 к Договору  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ участия  
в долевом строительстве

## ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*[Необходимо разместить:*

*- план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения,*

*- местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости]*

Кухонная мебель, раковины в кухнях, плиты, стиральные машины, сантехнические приборы в санузлах, межкомнатные двери, мебель не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Описание Объекта долевого строительства**

1. Технические характеристики Объекта недвижимости

Вид, назначение, этажность, строительный адрес Объекта недвижимости	
Общая проектная площадь Объекта недвижимости (кв.м)	
Основные характеристики Объекта недвижимости	Материал наружных стен: Материал поэтажных перекрытий: Класс энергоэффективности: Класс сейсмостойкости:

2. Описание Объекта долевого строительства:

- 1)
- 2)

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /