

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

г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОМКОР»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_ директора \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, удостоверенной нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_ (ФИО полностью), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства и обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом «\_\_\_\_\_» (наименование в соответствии с Разрешением на строительство), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (адрес в соответствии с Разрешением на строительство) (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать не позднее срока указанного в п.2.1. настоящего Договора Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства **жилое помещение (квартиру), указанное в п. 1.2. настоящего Договора (далее – Квартира)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

- вид Жилого дома: \_\_\_\_\_
- назначение Жилого дома: \_\_\_\_\_
- количество этажей в Жилом доме: \_\_\_\_\_
- общая площадь Жилого дома: \_\_\_\_\_
- материал наружных стен и каркаса Жилого дома: \_\_\_\_\_
- материал перекрытий в Жилом доме: \_\_\_\_\_
- класс энергоэффективности Жилого дома: \_\_\_\_\_
- сейсмостойкость Жилого дома: \_\_\_\_\_

<b>В случае отсутствия почтового адреса применять следующую редакцию:</b>
На момент заключения настоящего договора установлен строительный номер Жилого дома. Почтовый адрес Жилого дома устанавливается после ввода его в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.
<b>При наличии почтового адреса земельного участка применять следующую редакцию (указывается адрес согласно договора аренды земельного участка):</b>
На момент заключения настоящего договора установлен почтовый адрес: _____.

**1.2. Квартирой по настоящему договору является следующее жилое помещение в Жилом доме:**

№ квартиры	Назначение	№ подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая проектная площадь, кв.м.*
	жилое				

\*1.2.1. По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под общей проектной площадью Квартиры понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью Квартиры, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, санузлов (ванная комната, туалетная комната), кладовых, вспомогательных и технических помещений, а также площадь лоджий, балконов, веранд и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

Общая площадь Квартиры установлена проектной документацией и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Об изменении общей площади Квартиры Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства. Взаиморасчеты между Сторонами при увеличении или уменьшении общей площади Квартиры регулируются согласно п. 3.6. настоящего договора.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 1 кв.м.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

1.2.2. Основные характеристики Квартиры отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома отражено в Приложении № 2 к настоящему Договору (План расположения Квартиры).

1.3. Участник долевого строительства приобретает права по настоящему Договору, а также право собственности на Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, в следующих долях:

1.3.1. 100% (Сто процентов).

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, Квартира свободна от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Квартира.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.5.1. Договор аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

1.5.2.

*(заполняется при наличии договора перенайма, допсоглашений)*

1.5.3. Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_ выдано «\_\_» 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ *(наименование органа, выдавшего разрешение согласно данным сайта ФНС России)*.

1.5.4. Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ.

В случае изменения информации предусмотренной статьей 3.1. Федерального закона 214-ФЗ, актуальная информация размещается в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

1.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права

собственности на Квартиру производится на основании акта приема-передачи Квартиры, подписанного Сторонами.

1.7. Отношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ).

## **2. Срок, порядок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на Квартиру**

2.1. Застройщик обязуется передать в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ **20\_\_** года Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, по акту приема-передачи.

Застройщик вправе выполнить обязательство досрочно.

В акте приема-передачи указывается площадь Квартиры на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2016 и ч. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

2.2. Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, в силу статьи 36 Жилищного кодекса РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество Жилого дома, не являющееся частями Квартир и обслуживающие более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности, и указывается в проектной документации на Жилой дом.

2.3. В целях устранения недостатков в Квартире, возникших в период строительства Жилого дома, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

2.3.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования.

2.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

В целях настоящего Договора под технологическим и инженерным оборудованием понимаются:

- санитарно-техническое (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, мусоропровод, участки сетей внутренней разводки, отопительные приборы, умывальники, ванны, запорная арматура, в том числе краны и смесители, и т.п.);
- **система газоснабжения;**

– лифтовое хозяйство (пассажирские, служебно-хозяйственные и грузовые лифты, а также эскалаторы и т.п.);

– энергетическое хозяйство (вентиляторы, насосы и другие приборы, работающих от силовых сетей с напряжением 380 вольт, освещение помещений, которое питается от электрических сетей с напряжением 220 или 127 вольт);

– слаботочные устройства автоматики (телеантенны, установки радиодиффузии, телефонизации, пожарной и охранной сигнализации, диспетчерской службы, домофоны и т.п.);

– интеллектуальные системы (программно-аппаратные средства управления система Жилого дома, видеокамеры и т.п.).

2.3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.4. Споры по качеству работ решаются в порядке, предусмотренном в пункте 8.4. настоящего Договора.

### 3. Цена Квартиры, сроки и порядок оплаты

3.1. На момент подписания настоящего Договора **цена Квартиры** определяется согласно общей проектной площади Квартиры, указанной п. 1.2. настоящего Договора, из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра равного \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей и **составляет** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**.

Цена 1 (Одного) квадратного метра фиксируется с момента подписания настоящего Договора и изменению не подлежит.

Общая стоимость Квартиры может быть изменена с учетом требований пунктов 3.6. настоящего Договора.

**В случае перечисления Участником долевого строительства одновременно собственных денежных средств, применять следующую редакцию:**

#### **Вариант 1.**

3.2.<sup>1</sup> Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв.

<sup>1</sup> В настоящий договор могут вноситься незначительные изменения согласно требованиям Банков или ПФР в рамках действующего законодательства РФ.

Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»<sup>2</sup> (далее – Банк), в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

Получатель средств: \_\_\_\_\_.

Платеж по аккредитиву осуществляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

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

В случае если в течение \_ ( ) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

### **Вариант 2**

3.2. Перечисление денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Расчеты по настоящему договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение \_ ( ) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

<sup>2</sup> Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **Вариант 3.**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал № 6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

**Получатель средств:** \_\_\_\_\_.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора.

Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение \_ ( ) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

#### **Вариант 4.**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_ (Сумма прописью) руб., с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (Прописью рублей 00 копеек) рублей осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае если в течение \_ ( ) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным

**В случае оплаты средствами материнского (семейного) капитала применять следующую редакцию:**

#### **Вариант 1**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей оплачивается Пенсионным фондом Российской Федерации Застройщику за счет средств материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_, после государственной регистрации настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) месяцев (не более 4-х) на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке Застройщика Публичном акционерном обществе «Сбербанк России».

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив



подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал № 6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

**Получатель средств:** \_\_\_\_\_.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

### **Вариант 2**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей оплачивается Пенсионным фондом Российской Федерации Застройщику за счет средств материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_, после государственной регистрации настоящего договора в



течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев (не более 4-х) на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке Застройщика Публичном акционерном обществе «Сбербанк России».

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»<sup>3</sup> (далее – Банк), в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

Получатель средств: \_\_\_\_\_.

Платеж по аккредитиву осуществляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

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

В случае если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

### **Вариант 3**

3.2. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей оплачивается Пенсионным фондом Российской Федерации Застройщику за счет средств материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,

<sup>3</sup> Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

выданного \_\_\_\_\_, после государственной регистрации настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев (не более 4-х) на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке Застройщика Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»).

Расчет собственными денежными средствами по настоящему договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **Вариант 4**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей оплачивается Пенсионным фондом Российской Федерации Застройщику за счет средств материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_, после государственной регистрации настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев (не более 4-х) на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке Застройщика Публичном акционерном обществе «Сбербанк России».

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_ (Сумма прописью) руб., с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) руб. осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае если в течение \_ ( ) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**В случае использования кредитных денежных средств применять следующую редакцию:**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

***Вариант 1 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):***

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается за счет собственных денежных средств посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал №6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и

электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. **(При электронной регистрации ипотечных сделок)**

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 2 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):**

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»<sup>4</sup> (далее – Банк), в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется **в течение** \_\_ (\_\_\_\_\_) **рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

<sup>4</sup> Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

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

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

***Вариант 3 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):***

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_ (Сумма прописью) руб., с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (рублей 00 копеек) рублей осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

***Вариант 4 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):***

Расчет в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, а также государственной регистрации

залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Далее по тексту след редакция:**

– \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк-Кредитор»/«Кредитор») по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Кредитором и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев в г. \_\_\_\_\_, перечисляются в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора на основании указанного выше Кредитного договора.

**В случае электронной регистрации договора дополняется абзацем следующего содержания:**

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Кредитора друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. залогодержателем по данному залого является

Кредитор, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру<sup>5</sup>.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

**Для Строителей, д.80 применять редакцию согласованную со Сбербанком на 25.11.2020:**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается за счет собственных денежных средств.

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по **Кредитному договору № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», (именуемым в дальнейшем «Банк»/«Банк-Кредитор»/«Кредитор») и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_ (\_\_\_\_) месяцев в г. \_\_\_\_\_.

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

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**В случае электронной регистрации договора дополняется абзацем следующего содержания:**

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на

<sup>5</sup> Указывается только в случае выдачи Закладной.



оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора на основании ст.77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся 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 прав собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира 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, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

**Или ( в случае применения аккредитивной формы расчета):**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается за счет собственных денежных средств.

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по Кредитному договору № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года (далее Кредитный договор), заключенному между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», (именуемым в дальнейшем «Банк»)/«Банк-Кредитор»/«Кредитор») и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_ (\_\_\_\_) месяцев в г.

\_\_\_\_\_ .  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства

оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»<sup>6</sup> (далее – Банк), в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется **в течение** \_\_ (\_\_\_\_\_) **рабочих дней** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

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

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**В случае электронной регистрации договора дополняется абзацем следующего содержания:**

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

<sup>6</sup> Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора 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 прав собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира 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, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

#### **Вариант 5 (оплаты посредством ООО «Жилищная экосистема ВТБ»):**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

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 ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_рублей 00 копеек) рублей осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора/если сделка с ипотекой/ и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций

№ 1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29, почтовый адрес: 109147, город Москва улица Воронцовская, дом 43, строение 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 6 (оплаты посредством ООО «Жилищная экосистема ВТБ»):**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»).

Участник долевого строительства вносит сумму собственных денежных средств в счет оплаты цены Договора с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО) не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление собственных денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на Номинальный счет, Застройщику/ *при эскроу*: на эскроу счет Участника долевого строительства в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Кредитные средства перечисляются на эскроу счет Участника долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после государственной регистрации Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре,

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 7 (оплаты посредством ООО «Жилищная экосистема ВТБ»):**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. 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 осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора /если сделка с ипотекой/ и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 29, почтовый адрес 109147, город Москва ул. Воронцовская, дом 43, строение 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

В случае если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 8 (оплаты посредством аккредитива при использовании кредитных средств):**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается Участником долевого строительства в течение 3-х (Три) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»), в том числе:

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей собственные средства Участника долевого строительства.

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»/«Кредитор») по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года** (далее Кредитный договор), заключенному между Кредитором и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяца в г. \_\_\_\_\_.

Не позднее 3-х (Три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 30 (Тридцать) дней с момента открытия.

Плательщик: Участник долевого строительства;

Банк-эмитент и исполняющий банк: Банк ВТБ (ПАО), Филиал № \_\_, реквизиты \_\_;

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей;

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

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

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Плательщик.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Кредитора друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. залогодержателем по данному залогоу является Кредитор, при этом Участник долевого строительства становится залогодателем. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 9 (оплаты посредством аккредитива при использовании кредитных средств АО «Россельхозбанк»):**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п. 3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается Участником в течение 3-х (Три) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»), в том числе:

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей собственные средства Участника долевого строительства.

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенному между \_\_\_\_\_, (далее Банк) и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяца в г. \_\_\_\_\_.

Не позднее 3-х (Три) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и



картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 90 (Девяносто) календарных дней с момента открытия. Условием открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка, который открывается банком-эмитентом АО «Россельхозбанк» на следующих условиях:

Плательщик: \_\_\_\_\_;

Банк-эмитент и исполняющий банк: Татарстанский региональный филиал АО «Россельхозбанк»;

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей;

Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Плательщик;

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. залогодержателем по данному залогу является Банк. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 10. В случае оплаты средствами материнского (семейного) капитала, в качестве первоначального взноса применять в следующей редакции:**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей оплачивается Пенсионным фондом Российской Федерации за счет средств материнского (семейного) капитала, после государственной регистрации настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев (не более 4-х).

– \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей кредитные средства,

предоставляемые Участнику долевого строительства по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенному между \_\_\_\_\_, (далее Банк) и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев в г. \_\_\_\_\_, перечисляются в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка на основании указанного выше Кредитного договора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. залогодержателем по данному залогоу является Банк. **Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.**

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

**Далее по тексту:**

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

**В случае использования материнского капитала при условии применения государственной программы субсидирования процентной ставки и не достижения ребенком 3-х лет использовать следующую редакцию:**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

**Вариант 1 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):**

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего

Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал №6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

**Получатель средств:** \_\_\_\_\_.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора, , с отметкой о залоге прав требования в пользу Банка/Кредитора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 2 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):**

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»<sup>7</sup> (далее – Банк), в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

<sup>7</sup> Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

Платеж по аккредитиву осуществляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора и отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

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

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

***Вариант 3 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):***

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 ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (рублей 00 копеек) рублей осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (Один) рабочего дня до 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае если в течение \_ (\_\_) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по внесению денежных средств в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным

***Вариант 4 (оплата части цены Договора собственными денежными***

*средствами):*

Расчет в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение \_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в пользу Банка/Кредитора на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в пользу Банка/Кредитора.

*Далее по тексту след редакция:*

– \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек) рублей оплачивается путем перечисления на корреспондентский счет Банку на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. Управлением ПФР в качестве первоначального взноса после государственной регистрации настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) месяцев (не более 4-х согласно приказа ГД), с последующим перечислением Банком на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в течение \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рабочих дней.

– \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенному между \_\_\_\_\_, (далее Банк) и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) месяцев в г. \_\_\_\_\_, перечисляются в течение \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка на основании указанного выше Кредитного договора.

В случае не поступления на счёт эскроу денежных средств, уплачиваемых за счёт материнского капитала, в указанный в настоящем Договоре срок или поступления денежных средств в меньшем размере, Участник долевого строительства обязан внести недостающую денежную сумму на счёт эскроу в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты истечения срока, установленного Договором.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и

обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, залогодержателем по данному залого является Банк. **Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.**

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

**В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа применяется следующая редакция:**

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

***Вариант 1 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):***

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество) (190000, г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), к/с 30101810422023601968, филиал № 6318 Банка ВТБ (ПАО) в г. Самара, БИК 043601968, ИНН 7702070139.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

**Получатель средств:** \_\_\_\_\_.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Участника долевого строительства, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Участника долевого

строительства.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (Три) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (Три) банковских дня с момента представления Участником долевого строительства оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора. Указанную в настоящем пункте обязанность Участника долевого строительства вправе исполнить Застройщик.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 2 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):**

– \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей Участник долевого строительства оплачивается посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Участником долевого строительства в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»<sup>8</sup> (далее – Банк), на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) рублей в срок не позднее **5 (Пять) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Банк получателя средств: \_\_\_\_\_.

Получатель средств: \_\_\_\_\_.

Платеж по аккредитиву осуществляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк, оригинал настоящего Договора, с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о государственной регистрации настоящего Договора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива. Документы по аккредитиву могут представляться Застройщиком в Банк в электронном виде с использованием защищенных каналов связи между Застройщиком и Банком.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

<sup>8</sup> Указывается банковская организация в которой Участником долевого строительства открывается аккредитив



Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

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

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем Договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

**Вариант 3 (оплата части цены Договора собственными денежными средствами):**

3.2. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. настоящего договора в следующем порядке:

Расчет в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек) производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Участник долевого строительства.

В случае если в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства не исполнил обязательства по размещению денежных средств на номинальном счете в полном объеме, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты цены договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика.

Передача денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика в счет оплаты цены договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации о регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Далее по тексту след редакция:**

– \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) рублей заемные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по **Договору займа № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**, заключенному между \_\_\_\_\_, (далее **указывается согласно Договору займа**) и \_\_\_\_\_ (Заемщиком), сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев в г. \_\_\_\_\_, перечисляются в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу (**указывается согласно Договору займа**) на основании указанного выше Договора займа.

За пользование займом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм займа и процентов за пользование займом, а также иные права и

обязанности Заемщика и (указывается согласно Договору займа) друг перед другом устанавливаются Договором займа и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у (указывается согласно Договору займа) на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Договору займа.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Договору займа № \_\_\_\_\_ от « » 20\_\_ г. залогодержателем по данному залогу является (указывается согласно Договору займа). Права (указывается согласно Договору займа) как залогодержателя удостоверяются закладной.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

3.3. Участник долевого строительства уплачивает Цену Квартиры с использованием специального эскроу-счета, открываемого в уполномоченном банке Застройщика – ПАО «Сбербанк» (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона банка и иная информация) (далее Банк (эскроу-агент)) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Участник долевого строительства (Депонент): Гр РФ \_\_\_\_\_

Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОМКОР».**

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек) рублей.

Срок перечисления Участником долевого строительства (Депонентом) Суммы депонирования с даты открытия счета эскроу, включая день открытия счета эскроу указан в п. 3.2. настоящего Договора.

Срок условного депонирования на счет эскроу денежных средств в размере цены Квартиры не может превышать срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанного в проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, более чем на 6 (Шесть) месяцев, т.е. не более \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Банковский счет Застройщика (Бенефициара):

р/с \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Ни Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участником долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) \_\_\_\_\_ **(наименование, фирменное наименование банка)** заключить трехсторонний Договор счета эскроу на Общих и Индивидуальных условиях договора счета эскроу (общие условия договора счета эскроу размещены на официальном интернет-сайте \_\_\_\_\_ **(наименование, фирменное наименование банка)** [www.\\_\\_\\_\\_\\_.ru](http://www._____.ru)).

Участник долевого строительства (Депонент) для открытия счета эскроу в соответствии с Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу предоставляет в течении 2 (Два) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Банк (эскроу-агент) следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства (Депонента);
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);
- Иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и запрошенные Банком (эскроу-агентом);
- Заявление, подписанное Участником долевого строительства (Депонентом) в 2 (двух) экземплярах;
- Договор участия в долевом строительстве. Договор участия в долевом строительстве, представленный на бумажном носителе, должен содержать отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

В случае электронной государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве Участник долевого строительства (Депонент) предоставляет в Банк (эскроу-агент) по электронному адресу \_\_\_\_\_ .ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- Договор участия в долевом строительстве в формате pdf;
- Электронные подписи Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) к Договору участия в долевом строительстве в формате sig;
- Штамп о регистрации Договора участия в долевом строительстве в формате xml или pdf;
- Электронная подпись регистратора к штампу о регистрации Договора участия в долевом строительстве в формате sig;
- Штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);
- Электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig (при наличии).

Указанные электронные документы считаются представленными в Банк (эскроу-агент) только при условии последующего предоставления Участником долевого строительства (Депонентом) в Банк (эскроу-агент) Заявления на бумажном носителе и иных документов, указанных в п.3.3. настоящего договора и Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу. При этом датой подачи документов в Банк (эскроу-агент) признается дата принятия Банком (эскроу-агентом) к рассмотрению Заявления на бумажном носителе.

В случае отказа \_\_\_\_\_ **(наименование уполномоченного банка)** от заключения договора счет эскроу с Участником долевого строительства или при расторжении \_\_\_\_\_ **(наименование уполномоченного банка)** заключенного договора счет эскроу с Участником долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с соблюдением требований ст.ст. 5, 9 Федерального закона 214-ФЗ.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать \_\_\_\_\_ **(наименование, фирменное наименование банка)** Договор участия в строительстве, заключенный и

зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу, в срок указанный в абзаце 1 п.3.3. настоящего договора.

3.4. К моменту **ввода Жилого дома в эксплуатацию**, цена Квартиры и необходимые для исполнения настоящего договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства.

3.5. Оплата по настоящему Договору может осуществляться третьим лицом только в случае, если это прямо предусмотрено п.3.2. настоящего договора. В случае оплаты третьим лицом, такой платеж будет считаться произведенным с согласия и по поручению Участника долевого строительства. Третье лицо при внесении такого платежа обязан указать в платежном поручении номер договора и Ф.И.О. за кого произведен платеж.

3.6. Застройщик организует проведение обмеров Жилого дома и Квартиры (техническую инвентаризацию) специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию. По результатам проведения обмеров Застройщик получает техническую документацию на Жилой дом. В случае разницы между общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и общей фактической площадью Квартиры, указанной в технической документации, составляющей более 1 кв.м., Стороны подписывают акт приема-передачи к настоящему Договору, в котором указывают изменившиеся параметры Квартиры, цену Квартиры, а также производят дополнительные взаиморасчеты.

3.6.1. При увеличении/уменьшении общей площади Квартиры по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.2. настоящего договора, на 1 (Один) квадратный метр цена Квартиры изменению не подлежит. Расчет осуществляется с точностью до 0,1 (Ноль целых одной десятой) квадратного метра.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

##### **4.1. Застройщик обязан:**

4.1.1. Произвести полное финансирование строительных работ по Жилому дому.

4.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

4.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Квартиры, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства под расписку, либо направлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Качество Квартиры признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Квартире присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Изменение общей проектной площади Квартиры, наличие устранимых недостатков (дефектов) элементов отделки, отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами не соответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и не могут являться

основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

4.1.6. После заключения договора управления многоквартирным домом предоставить управляющей организации необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Жилого дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Застройщик не несет ответственность за действия управляющей организации и за заключение (либо не заключение) ею договоров о постоянном снабжении ресурсами Жилого дома. Соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей организацией после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и после передачи его управляющей организации.

4.1.7. Предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан все необходимые документы для регистрации настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

#### **Вариант 1**

4.1.8. В случае прекращения Договора счета эскроу в связи с расторжением Договора участия в долевом строительстве либо отказом Застройщика (Бенефициара)/Участника долевого строительства (Депонента) от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке денежные средства со Счета:

– подлежат возврату Участнику долевого строительства (Депоненту) денежные средства путем перечисления на Банковский счет Участника долевого строительства (Депонента), в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства (Депонента) об их выдаче или переводе на иной счет, либо

– перечисляются на его залоговый счет (счет по Кредитному договору), права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства (Депоненту) для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства (Депонентом) и кредитором либо займодавцем.

Банк (эскроу-агент) перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, размещенных органом регистрации прав на недвижимое имущество в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Банком (эскроу-агентом) на счет Участника долевого строительства, (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке ВТБ (ПАО).

Если к моменту расторжения настоящего Договора, возникшего до передачи Квартиры указанной в п.1.2. настоящего Договора по Акту приема-передачи, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО

<p>Заемщика) № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО), 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.</p>
<p><b>В случае расчета с использованием кредитных денежных средств п.4.1.8. дополняется абзацем в следующей редакции:</b></p>
<p>Расторжение настоящего Договора по любым основаниям возможно только с предварительного письменного согласия Кредитора. Порядок возврата кредитных средств Банку согласовывается сторонами дополнительным соглашением к Договору или соглашением о расторжении Договора.</p>
<p><b>В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа п.4.1.8. дополняется абзацем в следующей редакции:</b></p>
<p>Расторжение настоящего Договора по любым основаниям возможно только с предварительного письменного согласия (указывается согласно Договору займа). Порядок возврата заемных средств (указывается согласно Договору займа) согласовывается сторонами дополнительным соглашением к Договору или соглашением о расторжении Договора.</p>
<p><b>Вариант 2</b></p>
<p>4.1.8. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на свой рублевый счет, открытый в Банке, или по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. При этом стороны вправе согласовать в соглашении о расторжении иной порядок и форму возврата денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства, <i>с предварительного письменного согласия Банка</i><sup>9</sup>.</p>
<p><b>Вариант 3</b></p>
<p>4.1.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на счет № (текущий счет Заемщика, указанный в кредитном договоре), открытый в банке (наименование банка). При этом стороны вправе согласовать в соглашении о расторжении иной порядок и форму возврата денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства, <i>с предварительного письменного согласия Банка</i>.</p>
<p><b>Вариант 4</b></p>
<p>4.1.8. В случае расторжения/ прекращения настоящего Договора по любым основаниям, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента расторжения /прекращения настоящего Договора. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на счет № (текущий счет Заемщика, указанный в кредитном договоре), открытый в банке (наименование банка), с указанием в назначении платежа: Возврат денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.</p>
<p><b>Вариант 5 (СБ РФ)</b></p>

<sup>9</sup> Указывается в случае использования кредитных денежных средств.

4.1.8. 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

4.1.9. При подписании акта приема-передачи предоставить Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры.

#### 4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. На основании нотариально оформленной доверенности представлять интересы Участника долевого строительства в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан при сдаче (получении) документов для (с) государственной регистрации настоящего договора, права собственности на Квартиру.

Оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру силами Застройщика осуществляется за дополнительную плату на основании договора оказания услуг.

4.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа:

- при внесении платежа единовременно – просрочки сроком более, чем на два месяца;
- если настоящим договором предусмотрена поэтапная оплата – то нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

4.2.3. Не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком по настоящему Договору. Удержание Квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему Договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2.4. Вносить изменения в проектную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Квартиры).

В случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5% от общей проектной площади, по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

4.2.5. Застройщик вправе при вводе Жилого дома в эксплуатацию в зимнее время переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

#### 4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Осуществлять уплату цены Квартиры с соблюдением требований раздела 3 настоящего Договора и не позднее даты передачи Квартиры по акту приема-передачи, указанную в п.2.1. настоящего Договора.

При несоблюдении срока уплаты цены Квартиры согласно раздела 3 настоящего договора Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку (пени), установленную п. 5.1. настоящего договора.

4.3.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, при выполнении в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору, принять Квартиру и подписать акт приема-



передачи в срок, указанный в уведомлении, направленном в соответствии с п. 4.1.4. настоящего Договора, или составить мотивированный отказ от приема Квартиры.

В случае выявления недостатков Квартиры Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

4.3.3. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Квартиру, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), путем оплаты в управляющую организацию (подп.6 п.2. ст.153, п.6.1 ст. 155, п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.

4.3.4. Участник долевого строительства самостоятельно оформляет техническую документацию на Квартиру в специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию и за свой счет несет расходы по оплате услуг специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию.

4.3.5. В течение 2 (Два) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.3. настоящего Договора и равной Цене Квартиры указанной в п.3.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме.

**В случае расчета с использованием собственных (100%) денежных средств, применять пункт 4.3.6. в следующей редакции:**

4.3.6. При открытии счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу номер счета открытого в Банке, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств Банком (эскроу-агентом).

**В случае расчета с использованием кредитных денежных средств, применять пункт 4.3.6. в следующей редакции:**

4.3.6. При открытии счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в документах счета эскроу номер счета по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_ 20\_\_ г. открытого в Банке-Кредиторе, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств Банком (эскроу-агентом).

**В случае расчета с использованием кредитных денежных средств, дополняется пунктом 4.3.7 в следующей редакции:**

4.3.7. Уведомить Банк об изменении существенных условий настоящего Договора, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, в том числе о намерении его расторжении, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: \_\_\_\_\_, а также дублирования уведомления посредством электронной почты на адрес \_\_\_\_\_.

**В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа, дополняется пунктом 4.3.7 в следующей редакции:**

4.3.7. Уведомить (Займодавец указывается согласно Договора займа) об изменении существенных условий настоящего Договора, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, в том числе о намерении его расторжении.

**4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. После подписания акта приема-передачи производить перепланировку Квартиры с соблюдением требований нормативных актов Российской Федерации, Республики Татарстан и органов местного самоуправления.

4.4.2. С учетом условий пункта 7.3. настоящего Договора полностью или частично передать принадлежащее ему право на получение Квартиры третьим физическим или юридическим лицам.

## 5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения цены Квартиры, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты Застройщиком неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой (для юридических лиц – одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от уплаченной цены Квартиры за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (Два) месяцев от срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.4. Участник долевого строительства со дня принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и имущества Жилого дома, принадлежащего в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой им площади, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

## 6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При этом сторона, для которой создалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

## 7. Иные существенные условия

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой одной из сторон в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

7.2. 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.

7.3. Уступка прав требований по настоящему Договору Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, только после полной оплаты цены Квартиры по настоящему Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Третье лицо, которому Участник долевого строительства уступил свои права требования (далее – «Новый участник»), и Участник долевого строительства в случае полной оплаты цены Квартиры обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке с приложением оригинала договора уступки в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке, Новый участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

При неоплате/ не полной оплате цены Квартиры Участником долевого строительства уступка прав требований Новому участнику с одновременным переводом долга допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.

**В случае расчета с использованием кредитных денежных средств, п.7.3. дополняется абзацем следующей редакции:**

В силу статей 37, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с предварительного письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

**В случае оплаты с использованием заемных денежных средств по договорам займа п.7.3. дополняется абзацем следующей редакции:**

В силу статей 37, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с предварительного письменного согласия (указывается согласно Договору займа).

7.3.1. В случае уступки Участником долевого строительства (Депонентом) прав требований по Договору участия в долевом строительстве иному лицу – новому Участнику долевого строительства (новому Депоненту), – новый Участник долевого строительства (новый Депонент) подает в Банк (эскроу-агент) следующие документы, подтверждающие изменение стороны по Договору счета:

- подписанное на бумажном носителе заявление о внесении изменений в Договор счета по форме Банка (эскроу-агента) в 2 (двух) экземплярах;
- Договор уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию.

7.4. Государственная регистрация договора уступки прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

7.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, установленных действующим законодательством РФ.

7.6. Участник долевого строительства принимает решение о предоставлении своих персональных данных, необходимых для заключения настоящего Договора, и выражает согласие на их обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие дается на неопределенный срок.

7.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию функция управления Жилым домом осуществляется управляющей компанией, определенной Застройщиком, до даты выбора управляющей компании

собственниками Жилого дома или изменения способа управления Жилым домом его собственниками согласно норм действующего законодательства РФ.

7.8. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, а именно осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием новых земельных участков, с целью определения части земельного участка, занятого Жилым домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, в том числе путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков с письменного согласия Банка.<sup>10</sup>

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ за исключением случая указанного в п.3.6. настоящего Договора.

8.3. Государственная регистрация настоящего Договора, соглашения о расторжении Договора, указанного в п. 7.1. настоящего Договора, дополнительных соглашений, осуществляется Застройщиком, при этом Участник долевого строительства обязуется совершать действия по предоставлению документов, оплате госпошлины, сборов и прочих платежей, необходимые для их государственной регистрации.

8.4. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами в порядке, установленном действующим законодательством РФ, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

Срок рассмотрения претензии и направления ответа Стороны установили равный десяти календарным дням с момента получения.

8.5. Каждая сторона по Договору обязана в 5-дневный срок в письменном виде информировать другую Сторону об изменениях каких-либо реквизитов (адрес для корреспонденции, номер телефона, паспортные данные), указанных в разделе 9 настоящего договора.

При несоблюдении процедуры уведомления об указанных выше изменениях, направление любых почтовых отправок, сообщений, производится по указанным в разделе 9 настоящего Договора реквизитам, и считаются произведенными в соответствии с условиями настоящего договора и не могут иметь последствий, свидетельствующих о не надлежащем его исполнении. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места регистрации или места жительства.

В случае невыполнения вышеуказанного положения нарушившая его сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий.

8.6. Корреспонденция в соответствии со статьей 165.1 ГК РФ считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;

<sup>10</sup> Пункт 7.9. не применяются в случае, если земельный участок сформирован под один объект недвижимости.

- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

8.7. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

8.7.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Квартиры;

8.7.2. Приложение № 2 – План расположения Квартиры.

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

8.9. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

*В нижеуказанной форме применяется в случае электронной регистрации договора:*

8.9. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

### 9. Реквизиты, подписи сторон

**Участник долевого строительства:**

**ФИО полностью**

Дата рождения:

Место рождения:

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

ИНН

СНИЛС

контактные телефоны: *домашний, рабочий, мобильный*

E-mail:

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

**Застройщик: ООО Специализированный застройщик «ДОМКОР»**

**Юридический адрес:** 423814, РФ, РТ, г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

**Адрес для переписки:** а/я 4, г. Набережные Челны, Республика Татарстан, 423805

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

\_\_\_\_\_ **директор**

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

**М.П.**

**Основные характеристики Квартиры  
(№ \_\_\_\_\_)**

**1. Состав**

Общее наименование Квартиры	Наименование помещений в Квартире <i>названия указываются согласно ПД</i>	Общая площадь помещений в Квартире, кв.м.
жилое помещение – <b>двухкомнатная</b> квартира № _____	кухня	
	жилая комната	
	жилая комната	
	коридор	
	кладовая	
	санузел (ванная комната)	
	санузел (туалетная комната)	
	балкон (или лоджия)	<i>расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 0,5 (лоджия) или 0,3 (балкон)</i>
	веранда (при наличии)	<i>расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 1,0</i>
	терраса (при наличии)	<i>расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 0,3</i>
<b>ВСЕГО:</b>		<b><i>общая площадь общая проектная площадь согласно п. 1.2.</i></b>

**2. Элементы отделки\***

*\*элементы отделки представлены в виде образца. Элементы отделки по каждому жилому дому определяются в соответствии с проектной документацией.*

1. Двери входные – стальные дверные блоки.
2. Двери внутренние – МДФ.
3. Потолки – водоэмульсионная окраска.
4. Стены жилых комнат – обои.
5. Стены кухни – обои.
6. Стены ванной и туалетной комнат – водоэмульсионная окраска.
7. Окна – согласно проектной декларации.
8. Унитаз – керамический.
9. Ванна – стальная, покрытая эмалью.
10. Умывальник в ванной комнате – керамический.
11. Кухонная раковина – стальная.
12. Полы: в жилых помещениях – линолеум, в ванной и туалетной комнатах – плитка.
13. **Балкон (или Лоджия) – алюминиевой витраж.**

**Балконы и лоджии не являются жилыми помещениями, стандарты требований к герметичности, к устройству монтажных швов, узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам не распространяются на швы монтажных узлов примыканий оконных**

блоков специального назначения, а также изделий, предназначенных для применения в неотапливаемых помещениях (балконах, лоджиях), т.е. на светопрозрачные фасадные системы.

14. Внутренняя разводка: холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, хозяйственной канализации с подключением к системам водоснабжения и канализации; отопительных приборов с подключением в систему теплоснабжения.
15. Внутренняя разводка электричества с установкой розеток с заземлением.
16. Плинтусы – пластиковые.

### 3. Оборудование\*\*

*\*\*Состав оборудования представлен в виде образца. Состав оборудования по каждому жилому дому определяется в соответствии с проектной документацией.*

1. Газовые четырехкомфорочные плиты.
2. Счетчики учета газа.
3. Счетчики – холодной и горячей воды.
4. Счетчики учета электроэнергии – установка в щитках на лестнично-лифтовом холле.
5. Радиаторы с установкой терморегуляторов.
6. Пожарный извещатель в каждой комнате (кроме ванной и туалетной комнат, кладовой).
7. Домофон.
8. Приборы учета тепла.

### Подписи Сторон

**Участник долевого строительства:**

**ФИО полностью**

Адрес регистрации:

ИНН

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

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик**

**«ДОМКОР»**

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,  
г. Набережные Челны, пр. Московский,  
д. 82

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

\_\_\_\_\_  
директор

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

**М.П.**

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ**  
№ \_\_\_\_\_ ( \_\_ строительная)

подъезд \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_

*ИСПОЛЬЗОВАТЬ АНАЛОГ ПЛАНА ПО 63 МКРН.*

\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон**

**Участник долевого строительства:**  
**ФИО полностью**  
Адрес регистрации:  
ИНН

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

**Застройщик:**  
**ООО Специализированный застройщик**  
**«ДОМКОР»**  
Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,  
г. Набережные Челны, пр. Московский,  
д. 82  
ИНН 1650121364 / КПП 165001001  
ОГРН 1041616027298  
\_\_\_\_\_ **директор**

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

**М.П.**