

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_/\_\_

город Анапа Краснодарского края

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПВЫСОТСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шапочкиной Светланы Ивановны или Тонковой Марии Вадимовны, действующих на основании Доверенности 77 АД № 2006601 от «26» октября 2022 г., удостоверенной Музыка Сергеем Анатольевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/847-н/77-2022-16-776, с одной стороны и

гражданин(-ка) РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован (-а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая (-ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а индивидуально каждая из них «Сторона», заключили настоящий ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный жилой дом (далее по тексту – Объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Дольщику находящийся в Объекте недвижимости объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора (далее по тексту – Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором стоимость Объекта долевого строительства и принять его.

1.2. Объект долевого строительства является жилым помещением (квартирой), расположенным в многоквартирном жилом доме № 2 по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Парковая, д. 79**, имеющее следующие индивидуальные характеристики: **литер: 2, секция: 1/2, этаж: \_\_, условный номер квартиры: \_\_**, общая площадь Объекта долевого строительства, (общая площадь жилого помещения определена в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ) ориентировочно составляет: \_\_ кв.м., жилая ориентировочно: \_\_ кв.м. Наглядное описание Объекта долевого строительства указано в Описании объекта долевого строительства (Приложение № 1 – Описание к Договору), которое является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Объектом недвижимости является многоквартирный жилой дом по ул. Парковая, 79 в г. Анапа (2 этап), этажность: 18, общая площадь: 14 920,8 кв.м., материал наружных стен: монолитный железобетон и блок керамзитобетонный, материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, сейсмостойкость: 8 баллов, класс энергоэффективности: В. Расположен на земельном участке с кадастровым номером: 23:37:0104019:483, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Парковая, д. 79, площадью 5 849 кв. м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: многоквартирное многоэтажное жилищное строительство со встроенно-пристроенными помещениями.

Указанный в п. 1.2 настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта недвижимости. После подписания Разрешения на ввод в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет определена после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по данным технической инвентаризации. Эта площадь будет указана в Акте приема-передачи.

1.4. Месторасположение Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости и план Объекта долевого строительства указывается в Плане объекта долевого строительства (Приложение № 2 – План к Договору), который является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Застройщик в соответствии с договором о передаче имущества, в том числе земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от «13» октября 2022 года получил право достройки Объекта капитального строительства в порядке ст. 201.15-1 Федерального закона от «26» октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с признанием, на основании определения Арбитражного суда Краснодарского края от «03» октября 2022 г. по делу № А32-28195/2016-4/Б, первоначального застройщика ООО «Анапский проект» (ИНН 2310162319) банкротом.

Застройщик гарантирует, что земельный участок, предоставляемый Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, принадлежит ему на праве собственности (номер регистрации: 23:37:0104019:483-23/228/2022-82 от «21» октября 2022 года), что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от «21» октября 2022 года.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – БАНК), возврат которых обеспечивается ипотекой земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома, принадлежащего Застройщику на праве собственности.

Право собственности на земельный участок является предметом залога в пользу БАНКА на основании Договора ипотеки № ДИ02400В009JFМF от «01» марта 2023 г., зарегистрированного в территориальном отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от «17» марта 2023 г. за № 23:37:0104019:483 -23/228/2023-309.

1.6. Строительство Объекта недвижимости осуществляется в соответствии с разрешением на строительство № RU 23301000-754 от «06» ноября 2013 года, выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

1.7. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства) размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: наш.дом.рф.

1.8. Дольщик, заключая настоящий Договор, предоставляет свое полное и безоговорочное согласие на межевание земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта недвижимости, включающее в себя проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков и постановку данных участков на кадастровый учет с оформлением прав в Едином государственном реестре недвижимости.

## **2. Сроки по Договору**

2.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

2.2. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: 4 квартал 2024 года.

2.3. Объект долевого строительства должен быть передан Дольщику в соответствии с условиями Договора в течение 2 квартала 2025 года. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного периода) направления Дольщику уведомления о готовности Объекта строительства к передаче.

## **3. Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости силами привлеченных подрядных организаций и ввести его в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2024 года.

3.1.2. Построить Объект недвижимости силами привлеченных подрядных организаций в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства в степени готовности, определенной в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору работы входят в цену Договора, в затраты Застройщика. Остальные отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.4. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектности до передачи ее по Акту приема-передачи Дольщику.

3.1.6. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.1.7. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

3.1.8. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.1.9. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии с разделом 7 Договор.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Производить оплату стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленном в разделе 5 Договора.

3.2.2. После получения Уведомления от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства по Договору.

3.2.4. После передачи Объекта долевого строительства в пользование до регистрации права собственности на него:

3.2.4.1. Не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

3.2.4.2. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости другим дольщикам) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба за свой счет.

3.2.4.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организацией.

3.2.4.4. Все необходимые перемещения негабаритных предметов внутри Объекта долевого строительства производить исключительно силами профессиональных грузчиков Застройщика и/или эксплуатирующей Объект организации. При нарушении целостности отделки мест общего пользования, возникшем в результате нарушения Дольщиком положений настоящего пункта – нести материальную ответственность в полном объеме.

3.2.5. В целях осуществления своевременной государственной регистрации Договора, Дольщик обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора оплатить государственную пошлину за регистрацию Договора в регистрирующем органе в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

3.2.6. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты денежной суммы, указанной в п. 5.1. Договора в полном объеме и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. Дольщик обязуется при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договор с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Дольщику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

3.3.2. Внести в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.3. Уступить права Застройщика по настоящему договору третьему лицу.

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Требовать от Застройщика надлежаще выполнять обязательства по настоящему Договору.

3.4.3. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в Объекте долевого строительства являются существенными, то есть степень готовности Объекта долевого строительства не соответствует условиям, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору, или качество Объекта долевого строительства не соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов – потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках Объекта долевого строительства.

3.4.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### 4. Порядок приема – передачи

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи к Договору), являющемуся неотъемлемой частью Договора.

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

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Дольщику уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Договором.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию.

Дольщик до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.2 Договора.

4.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая по обнаружению Дольщиком существенных недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

4.5.1. Если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.5.2. Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения.

4.5.3. Отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу.

4.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в соответствии с разделом 4 Договора, Дольщик самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта недвижимости (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

4.7. Площадь лестничных проемов, межквартирных лестничных площадок, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, коридоры, площади подвалов, занятые инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое и санитарно-техническое и иное оборудование и имущество, находящееся внутри Объекта недвижимости, обслуживающее более чем одного собственника, земельный участок, на котором располагается Объект недвижимости принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.

4.8. В общую долевую собственность участника долевого строительства (Дольщика) не входят: площади подвальных помещений Объекта недвижимости, не занятые инженерными коммуникациями и инженерно-техническим оборудованием.

4.9. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого

строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.7. Дольщик, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что заблаговременно ознакомился с проектной декларацией, размещенной на сайте: наш.дом.рф в личном кабинете Застройщика в ЕИСЖС Дом.рф. Дольщик подтверждает, что сведения, содержащиеся в Проектной декларации ему ясны и понятны, претензий к их объему и верности не имеет.

## 5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора на момент его заключения составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (далее – Цена Договора) и рассчитывается как произведение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_. НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

5.2. В случаях неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора на цели, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ, неиспользованная часть денежных средств считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику (Дольщику) не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПВЫСОТСТРОЙ».

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

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:

- в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора **(указывается при 100% оплате)**

- в соответствии с п. 5.3.1. Договора / **(указывается при рассрочке, ипотеке)**.

Цена договора подлежит уплате Дольщиком в полном объеме до ввода Объекта в эксплуатацию.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком в адрес БАНКА способом, предусмотренным договором эскроу, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику, при этом в случае заключения в целях строительства Объекта недвижимости между Застройщиком и Уполномоченным банком кредитного договора, указанные денежные средства в необходимом размере направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

### II. 5.3.1. при РАССРОЧКЕ:

5.3.1. Оплата по Договору производится в следующем порядке:

5.3.1.1. В срок, составляющий 10 (десять) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Дольщик обязуется оплатить часть Цены Договора, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.3.1.2. Оставшуюся часть от Цены Договора, в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, Дольщик обязуется оплатить путем внесения платежей на счет эскроу в соответствии с Графиком внесения платежей, предусмотренным пунктом 5.3.1.3. настоящего Договора.

5.3.1.3. График внесения платежей:

<i>Порядковый номер платежа</i>	<i>Сумма платежа</i>	<i>Дата внесения платежа</i>

#### **П. 5.3.1. при ИПОТЕКЕ ПАО СБЕРБАНК:**

5.3.1. Оплата по Договору производится в следующем порядке:

5.3.1.1. В срок, составляющий 10 (десять) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, Дольщик обязуется оплатить за счет собственных средств часть Цены Договора, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

5.3.1.2. Оставшаяся часть цены настоящего Договора, составляющая \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек, оплачивается за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Дольщику в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор) между «Дольщиком» и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 года ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, далее ПАО «Сбербанк России». Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств (за счет кредитных средств ПАО «Сбербанк России») в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в срок, составляющий 10 (десять) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, при этом залог в пользу Застройщика не возникает.

Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Дольщик.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства (Дольщика) в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу.

Права требования Дольщика на Объект долевого строительства, приобретаемые Дольщиком по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5,77,77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г., с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, Объект долевого строительства находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Дольщик.

Указанный в настоящем договоре Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру и государственной регистрации ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости.

Застройщик выражает свое согласие на передачу Дольщиком в залог имущественных прав на Объект долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора ПАО «Сбербанк России».

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

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

При наступлении оснований для возврата Дольщику 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 (Дольщику) в соответствии с условиями договора счета эскроу.

***Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».***

5.3.1.1 Дольщик оплачивает:

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

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

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

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

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

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

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 (Дольщик).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика 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 Дольщика по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Дольщик.

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

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «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 Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Дольщика.

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

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

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

### **II. 5.3.1. при ИПОТЕКЕ ДРУГОГО БАНКА:**

5.3.1. Оплата по Договору производится в следующем порядке:

- платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек – «Дольщик» (Депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее 5-ти (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

- платеж в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек – Дольщик (Депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет кредитных средств не позднее 5-ти (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, предоставляемых Банком \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_), адрес местонахождения: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата собственных и оплата кредитных денежных средств производится в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому «Дольщиком» в Банке (публичное акционерное общество) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Дольщик;



- банком-эмитентом выступает Банк \_\_\_\_ (публичное акционерное общество);
- исполняющим банком выступает Банк \_\_\_\_ (публичное акционерное общество);
- получателем средств по аккредитиву является ЗАСТРОЙЩИК;
- аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ \_\_\_\_ копеек;**
- вид Аккредитива - документарный, покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- ЗАСТРОЙЩИК извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику ЗАСТРОЙЩИКА, информационно - по электронной почте по адресу: \_\_\_\_\_ не позднее даты открытия аккредитива;
- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк \_\_\_\_ (публичное акционерное общество) оригинал или скан копию настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка); документы, должны быть представлены Застройщиком в Банк \_\_\_\_ (публичное акционерное общество) до истечения срока действия аккредитива;
- срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Дольщик;
- в течение срока действия аккредитива Дольщик с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

Обязательства Дольщика по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика. При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Застройщика, несет Дольщик в полном объеме.

5.3.1.2. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Дольщика возникает с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Дольщиком и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Дольщику по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права Дольщика на Объект долевого строительства.

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

При регистрации настоящего «Договора» одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

На основании ст.77 ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Дольщик.

Дольщик обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах общей площади «Объекта долевого строительства» по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства, которая установлена по данным технической инвентаризации, в связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

5.4.1. Если по результатам данных технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства оказалась больше проектной площади, указанной в п. 1.2 Договора (общая проектная площадь Объекта долевого строительства), более чем на один квадратный метр, Дольщик обязан за счет собственных денежных средств внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом путем умножения цены за 1 кв.м. площади, рассчитанной в соответствии с п. 5.4.3., на разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства, выявленной в результате технической инвентаризации и общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора.

5.4.2. Если по результатам данных технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства оказалась меньше проектной площади, указанной в п. 1.2 Договора, (общая проектная площадь Объекта долевого строительства), более чем на один квадратный метр, Застройщик обязан возратить «Дольщику» разницу между внесенными Дольщиком денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства.

5.4.3. При этом расчетная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства будет исчисляться следующим образом: Цена Договора, указанная в п. 5.1, деленная на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.2. Договора.

5.5. Цена договора может быть изменена по согласованию Сторон на основании подписанного соглашения в случае, предусмотренном п. 5.4 настоящего Договора, а также в случае незапланированного увеличения объёма строительных работ, повышения стоимости строительных работ или строительных материалов в соответствии с утвержденной расчетной стоимостью.

5.6. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, расходы за услуги Бюро технической инвентаризации по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате любой телефонной и интернет-связи, расходы за услуги и работы по управлению имуществом Объекта недвижимости, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Объекта недвижимости и прилегающей к нему территории, расходов по охране Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости, и все другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.7. Стороны установили, что в случае экономии Застройщика, разница между установленной пунктом 5.1. суммой и фактической стоимостью строительства переходит в собственность Застройщика.

## **6. Качество и гарантии**

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

6.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.2.2. соразмерного уменьшения цены договора;

6.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости составляет 3 (три) года с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

6.6. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального

износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также вследствие нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий его эффективного и безопасного использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. Уступка прав требований**

7.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. Для уступки Дольщиком прав требований по Договору до полной оплаты, требуется согласие Застройщика, которое фиксируется непосредственно на договоре уступки путем проставления согласующей надписи с подписью уполномоченного лица Застройщика, скрепленной печатью Застройщика.

7.3. Права требования Дольщика по Договору переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали в Договоре к моменту уступки прав требований. Дольщик обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента регистрации договора уступки права уведомить Застройщика в письменной форме о переходе прав требований по Договору на нового Дольщика.

7.4. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Уступка Дольщиком прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. Государственная регистрация договора**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а именно – в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.2. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности дольщиков на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

8.4. Дольщик или его правопреемники вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Дольщика в соответствии с Договором, после подписания Застройщиком и Дольщиком или его наследниками Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

9.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по Договору, обязана уплатить другой Стороне неустойку, предусмотренную Договором и законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.4. Ответственность Застройщика:

9.4.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4.2. Застройщик обязан в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3 настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или по основаниям, предусмотренным п. 10.5 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

9.4.3. Застройщик обязан в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.4.1. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора.

Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщику в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.5. Ответственность Дольщика:

9.5.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. За нарушение срока уведомления о переходе прав требований по Договору на нового дольщика, установленного настоящим Договором, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

9.7. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.4.1., Дольщик обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) % от цены Договора, указанной в п. 5.1. Сумма штрафа уплачивается Дольщиком в беспорядке в момент возврата ему Застройщиком денежных средств.

## 10. Основания и порядок расторжения договора

10.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством. **Сторона, намеренная расторгнуть настоящий Договор, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону и Банк в соответствии с требованиями действующего законодательства. (указывается при ипотеке стороннего банка)**

10.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон через 30 (тридцать) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

10.3. Дольщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

10.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца.

10.3.2. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков, указанных в действующем законодательстве РФ или в Договоре, в установленный Дольщиком разумный срок.

10.3.3. В иных случаях, прямо установленных действующим законодательством о долевом строительстве.

10.4. Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

10.4.1. Просрочки Дольщиком внесения платежа, размер которого определен п. 5.1. более чем на 2 (два) месяца.

10.4.2. При неисполнении Дольщиком требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

10.4.3. В случае просрочки Дольщиком любого из обязательств, либо одновременно всех обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.6 Договора на срок свыше 10 (десяти) календарных дней.

10.5. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

10.6. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих

расторжение Договора. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом.

10.7. В случае расторжения Дольщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. *(указывается при ипотеке стороннего банка)*

## 11. Разрешение споров из договора

11.1. В целях досудебного урегулирования споров из Договора Стороны вправе использовать претензионный порядок.

11.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в реквизитах Договора. Все письма направляются на бумажных носителях.

11.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 (тридцать) дней со дня получения последнего адресатом.

11.4. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

12.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

## 13. Прочие условия

13.1. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

13.2. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

13.3. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

13.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик гарантирует, что является полностью дееспособным и не имеет наложенных судом правовых ограничений на совершение сделок.

13.5. Государственная регистрация Договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом настоящего Договора. Дольщик может заключить с Застройщиком отдельное соглашение на оказание данных услуг.

13.6. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, и один для органа регистрации прав.

## 14. Список приложений

14.1. Приложение № 1 – Описание – Описание Объекта долевого строительства.

- 14.2. Приложение № 2 – План – План расположения объекта долевого строительства.  
14.3. Приложение № 3 – Условия готовности Объекта долевого строительства.  
14.4. Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи – Акт приема-передачи объекта долевого строительства.

## 15. Адреса и реквизиты сторон

15.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПВЫСОТСТРОЙ»

Юр. адр.: 143006, Россия, Московская область, Одинцовский г.о., город Одинцово, ул. Маковского, дом 26, стр. 1, этаж 2, помещ. 8 А

Факт. адрес: 143006, Россия, Московская область, Одинцовский г.о., город Одинцово, ул. Маковского, дом 26, стр. 1, этаж 2, помещ. 8 А

Обособленное подразделение: г. Анапа, ул. Анапское шоссе, д.6, к.2, помещение № 003

ИНН 5032302250, КПП 503201001, ОГРН 1185053056451

Р/сч № 40702810038000154776 в ПАО Сбербанк

БИК 044525225 кор/сч 30101810400000000225

в лице Шапочкиной Светланы Ивановны, «06» февраля 1975 года рождения, место рождения: город Краснодар, паспорт гражданина РФ: 03 19 522011, выдан «21» февраля 2020 года ГУ МВД России по Краснодарскому краю, код подразделения: 230-020, зарегистрирована по адресу: Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Обьездная/пр. Белорусский, д. 27/2, кв. 15, или

в лице Тонковой Марии Вадимовны, пол: женский, «05» февраля 1982 года рождения, место рождения: город Анапа Краснодарского края, гражданство: Российской Федерации, паспорт 0306 № 355423 выдан «31» января 2007 года УВД города-курорта Анапа Краснодарского края, код подразделения 232-019, зарегистрированной по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, бул. Евскина/ул. Владимирская, д. 24/120, кв. 88,

действующих на основании доверенности 77 АД № 2006601 от «26» октября 2022 г., удостоверенной Музыка Сергеем Анатольевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/847-н/77-2022-16-776.

15.2. Дольщик: (ФИО) \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ (кем), код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, тел: 8 (\_\_\_\_) \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_.

## 16. Подписи сторон:

16.1. Застройщик: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

16.2. Дольщик: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /