

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Луганск

«_____» _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ренессанс-Луганск", именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Хомякова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ _____**, _____ года рождения, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 95:19:0000000:46055 общей площадью 22 583 кв.м. построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, между улицами Андрея Линева, Павловской, Пржевальского (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать Дольщику жилое помещение в Объекте (далее по тексту – «жилое помещение»), описание жилого помещения содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять жилое помещение по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности вновь созданное недвижимое имущество – жилое помещение в жилом доме № _____, имеющее следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, общая площадь (без учета коэффициента) _____ кв.м., общая площадь квартиры с учетом коэффициента (лоджия 0,5, балкон 0,3) _____ кв.м., общая площадь квартиры без учета балконов, лоджий _____ кв.м., площадь вспомогательных помещений жилого помещения указаны в плане жилого помещения (Приложение №1 к Договору), месторасположение жилого помещения: жилой дом № _____, этаж _____, условный номер (индекс) _____, состоит из _____ комнат, имеет жилую площадь _____ кв. м. Описание местоположения жилого помещения в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей всех частей жилого помещения (включая площадь помещений вспомогательного использования), и именуется далее «площадь жилого помещения». Указанная в настоящем пункте площадь жилого помещения является проектной и подлежит уточнению по результатам обмеров уполномоченного органа в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", производимых до ввода Объекта в эксплуатацию. Результаты таких обмеров будут являться основанием для осуществления перерасчета по Договору в случаях и в порядке согласно п. 5.4. Договора.

Дольщик уведомлен, что площадь жилого помещения может измениться. Стороны определили, что для целей перерасчета по п. 5.4. Договора используются данные обмеров уполномоченного органа, производимых до ввода Объекта в эксплуатацию.

Стороны установили, что перерасчет цены Договора по результатам обмеров жилого помещения, проведенных после ввода Объекта в эксплуатацию, не производится.

1.3. Право собственности Дольщика на жилое помещение, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на жилое помещение органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Жилое помещение передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство № 36, выданного Администрацией городского округа муниципальное образование городской округ город Луганск Луганской Народной Республики 18.12.2025 года;

- Земельный участок с кадастровым номером 95:19:0000000:46055 общей площадью 22 583 кв.м. по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, между улицами Андрея Линева, Павловской, Пржевальского предоставлен Застройщику для строительства (создания) объекта недвижимости по договору субаренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Луганской Народной Республики от 07.03.2025г. №ФРТ-НТ/СЭЗ-АР-11/25, право зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2025г., запись № 95:19:0000000:46055-95/001/2025-4.

- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику жилое помещение, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи жилое помещение в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Произвести действия по подаче со своей стороны документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять жилое помещение по Акту приёма-передачи в срок, указанный в пункте 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр жилого помещения с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей жилого помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи на жилое помещение, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию жилого помещения и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на жилое помещение.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по переоборудованию жилого помещения до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Дольщика на жилое помещение не допускаются работы по перепланировке и реконструкции жилого помещения.

В случае самовольного выполнения Дольщиком указанных работ Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в жилое помещение, а также за счет Дольщика привести жилое помещение в состояние, соответствующее проекту.

Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения жилого помещения возмещению Дольщику не подлежат.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче со своей стороны документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на жилое помещение, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

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

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику жилое помещение по Акту приёма-передачи не позднее **«30» декабря 2027 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать жилое помещение Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки жилого помещения.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в разделе 9 Договора, либо путем смс информирования на номер телефона, указанный в разделе 9 Договора.

В случае подписания Дольщиком акта осмотра жилого помещения до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче, обязан приступить к его приемке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи жилого помещения, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п.3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи жилого помещения, указанного в п.3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки жилого помещения и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра жилого помещения Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого жилого помещения условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого жилого помещения, Дольщик обязан принять жилое помещение по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности жилого помещения к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в разделе 9 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в разделе 9 Договора). В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке жилого помещения и/или не были зафиксированы в акте осмотра жилого помещения, оформленном при приемке жилого помещения, и лишается права в последующем отказываться от приемки жилого помещения со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

3.6. Если срок передачи жилого помещения, указанный в п.3.1 Договора, наступил, либо до его наступления осталось менее 30 (тридцати) дней, то при уклонении Дольщика от принятия жилого помещения в предусмотренные пунктами 3.3., 3.5. Договора сроки и/или при отказе Дольщика от принятия жилого помещения (за исключением случая,

указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении указанных в п.п.3.3, 3.5 Договора сроков вправе составить односторонний Акт приема-передачи жилого помещения.

В случае досрочной передачи жилого помещения Дольщику (то есть на момент направления Застройщиком уведомления (п.3.2 Договора) до срока передачи, указанного в п.3.1 Договора, осталось более 30 (тридцати) календарных дней), то при уклонении Дольщика от принятия жилого помещения в предусмотренные пунктами 3.3., 3.5. Договора сроки и/или при отказе Дольщика от принятия жилого помещения (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения сроков, указанных в п. 3.3., 3.5. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи жилого помещения.

Односторонний Акт приема-передачи жилого помещения составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности жилого помещения к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

В случае подписания Сторонами акта осмотра (п.3.5 Договора) без замечаний, либо с отметкой Дольщика о готовности принять жилое помещение с предоставлением Застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков, Дольщик считается надлежащим образом, уведомленным о необходимости приемки жилого помещения и подписании Акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания акта осмотра. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется. По истечении указанного в настоящем абзаце срока, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи жилого помещения.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи жилого помещения и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

3.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

4. КАЧЕСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику жилое помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Стороны признают, что площадь жилого помещения, передаваемого Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади жилого помещения, при условии, что изменение площади по результатам обмеров уполномоченного органа будет в размере не более 5 % от площади жилого помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

4.3. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в

связи с ненадлежащим качеством жилого помещения. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления жилого помещения Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику жилого помещения по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки жилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа жилого помещения (оборудования) или его частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения систем водоснабжения, вентиляции, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления (при их наличии), без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

4.4. В случае, если жилое помещение, подлежащее передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков жилого помещения.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **Цифрами (Прописью) рублей.**

Цена договора участия в долевом строительстве (депонируемая сумма) определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, - () и общей приведенной площади жилого помещения кв. м с учетом понижающего коэффициента на площадь лоджии/балкона и составляет ().

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения - кв. м и площади лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос (уплатить цену Договора) в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Уплата цены Договора осуществляется Дольщиком (далее также - депонент) путем внесения денежных средств (далее - депонируемая сумма) на специальный банковский счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в ПУБЛИЧНОМ

АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения и адрес: 394018, г. Воронеж, ул. 9 января, 28, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 042007681 (далее по тексту – «Эскроу-агент»), в целях их учета, блокирования и дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между депонентом, эскроу – агентом и бенефициаром (далее – договор счета эскроу), с учетом следующего:

- депонируемая сумма - **Цифрами (Прописью) рублей**;
- срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу установлен Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию;
- срок условного депонирования – **«30» декабря 2027 года**.

5.2.1. Цена Договора подлежит уплате Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1.1 Долевой взнос в размере первой части долевого взноса, указанной в Приложении № 3 (депонируемая сумма) в размере **Цифрами (Прописью) рублей** вносится Дольщиком на счет эскроу в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, с использованием безотзывного покрытого аккредитива, исполняемого без акцепта плательщика, открытого на имя Дольщика в Банке согласно п. 5.2.1.2 Договора.

5.2.1.2. Дольщик в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора, открывает в согласованном с Застройщиком банке безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив) на сумму первой части Долевого взноса. Днем открытия аккредитива считается день получения Застройщиком от исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива. При нарушении Дольщиком указанных выше обязательств применяются положения, указанные в абзаце 2 п.8.1 настоящего Договора. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

5.2.1.3. Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу по любым причинам, Дольщик будет обязан внести сумму, указанную в п.5.2.1.1. Договора на счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Положения пункта 5.2.1. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.2. Сумма в размере **Цифрами (Прописью) рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами путем внесения на счет эскроу не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Сумма в размере **Цифрами (Прописью) рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, полученных в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее - Банк), после регистрации договора участия в

долевом строительстве объекта недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк/Кредитор/ Банк - Кредитор).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № [REDACTED] от «[REDACTED]» [REDACTED] 2026г., заключаемому в городе Луганск между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор».

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу № [REDACTED], открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агент) и номинального счета Общества с ограниченной ответственностью ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

5.2.3. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком - Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка - Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк - Кредитор – залогодержателем Объект долевого строительства.

Права Банка - Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору считается находящимся в залоге у Банка - Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк - Кредитор, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком - Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования

по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка - Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка - Кредитора.

5.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу, настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

5.3.1. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком в ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, расположенного в этом же Объекте, в котором расположено жилое помещение Дольщика, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика по целевому Кредитному договору на строительство Объекта, либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара).

5.3.2. Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Дольщик и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров жилого помещения уполномоченным органом его площадь будет отличаться от площади жилого помещения, указанной в п.1.2. Договора,

более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Стороны производят перерасчет по Договору: Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью Помещения по Договору (п.1.2. Договора) и площадью жилого помещения по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади жилого помещения в размере **Цифрами (Прописью) рублей**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади жилого помещения остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.6. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, так и при заключении трехстороннего (между Застройщиком, Дольщиком и третьим лицом) или многостороннего Соглашения о перемене лица в обязательстве, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику жилого помещения (п.3.1.) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи жилого помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёма, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи жилого помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи жилого помещения полной суммы долевого взноса.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой

произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Долящику жилого помещения (п. 3.1. Договора) вследствие уклонения Долящика от подписания Акта приёма-передачи жилого помещения Застройщик освобождается от уплаты Долящику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Долящик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

7.3. По требованию Долящика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч.1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Долящиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору, а именно систематическое нарушение Долящиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Долящиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Долящиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Долящику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Долящиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Долящика от его получения или в связи с отсутствием Долящика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Долящиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Долящик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.7. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Долящик.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, а также в случае неисполнения Дольщиком обязательства по открытию аккредитива, в срок предусмотренный п. 5.2.1.2. Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на жилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.4. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае невозможности решить спор в досудебном порядке, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с действующим законодательством.

8.6. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

Если иное не предусмотрено настоящим Договором: любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение, с которыми настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручено под расписку, либо направлено телеграммой по адресам, указанным в Договоре. В случае, если указанные документы были возвращены почтовым отделением в связи с отсутствием получателя по адресу, либо по причине истечения срока хранения, либо по причине неявки получателя в почтовое отделение, либо по причине выбытия адресата, либо по причине отказа получателя от получения корреспонденции, любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение считается доставленным в день

возврата почтовым отделением соответствующего письма отправителю. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, оформленные и направленные письменно, могут дублироваться sms-сообщениями/электронными сообщениями на номер мобильного телефона/адрес электронной почты, указанные в настоящем Договоре, или по иному номеру мобильного телефона/адресу электронной почты, о которых Сторона уведомила письменно.

Порядок и способы направления уведомлений Дольщику после устранения несоответствий (недостатков) передаваемого жилого помещения определяется условиями п.3.5 Договора. В случае направления уведомлений об устранении недостатков несколькими способами, датой доставки уведомления считается наиболее ранняя по времени наступления дата его доставки Дольщику.

8.7. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, и образуемых (изменённых) земельных участков.

Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранный зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования. Тепловые пункты и сети инженерного обеспечения, предназначенные для обслуживания Объекта и не подлежащие передаче на баланс третьим лицам, расположенные на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта, являются общим имуществом собственников помещений в Объекте.

8.8. Дольщик подтверждает, что ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией до подписания Договора, каких-либо претензий к проектной документации он не имеет.

8.9. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.10. Дольщик дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных п.3.2, п.3.5 настоящего Договора, на указанные в разделе 9 настоящего Договора телефонные номера, адрес электронной почты.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик

Дольщик

ООО «СЗ Ренессанс-Луганск»

291006, Луганская Народная респ., г.о. [REDACTED] г.р., место рождения: [REDACTED].
 город Луганск, г. Луганск, ул. 2-я паспорт: серия [REDACTED] номер [REDACTED], выдан [REDACTED]

Краснознаменная, д. 1А
Тел. +7 959 010 61 91, факс +7 921 377 14 19
эл. почта: info@ssu-5.ru
ИНН/КПП: 9403029190/940201001
ОГРН: 1249400001003
Расчётный счет: 40702810213720001317
Кор. счет: 301018106000000000681
БИК: 042007681
Банк: ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ
БАНК ПАО СБЕРБАНК

_____ года, код подразделения: _____;
зарегистрирован по адресу: _____;
место фактического проживания: _____;
тел. _____
ИНН _____
Расчётный счет: _____
Кор. счет: _____
БИК: _____
Банк: _____.

Генеральный
директор _____ Хомяков С.В. _____ / _____

М.П.

Описание местоположения жилого помещения в Объекте

План жилого помещения, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение жилого помещения относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в жилом помещении, а также направление открывания дверей (при условии их наличия) указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией. Указанные характеристики жилого помещения являются проектными. Окончательные характеристики жилого помещения определяются по результатам технической инвентаризации.

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный
директор
Хомяков С.В _____

Дольщик:
_____ (ФИО)

Основные характеристики Объекта:

Вид: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями №__.

Назначение: Жилое/жилое.

Этажность: 9

Количество этажей: 10 (1 этаж подземный)

Общая площадь*: __ кв.м.

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материалы поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон

Остекление балконов и лоджий (при наличии балконов/лоджий): По проекту

Класс энергоэффективности**: А+

*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

** Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей, и отражается в энергетическом паспорте здания.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Проект предусматривает передачу жилого помещения, указанного в п. 1.2 Договора № _____ от «__» _____ 202_ г., Дольщику в следующем состоянии:

1. Передача помещений Дольщику производится без отделки помещений.
2. Инженерные коммуникации:
 - Отопление – крышная котельная.
 - Холодное водоснабжение - без внутренней разводки, без установки оборудования, с установкой индивидуального узла учета.
 - Электроснабжение – с установкой индивидуального узла учета, без разводки по помещению.
 - Вентиляция - установка необходимого оборудования и разводка воздуховодов по помещению выполняется Дольщиком самостоятельно.
3. Полы - стяжка.
4. Входные двери - по проекту, без установки внутренних дверей.
5. Высота этажа (от чистого пола до низа перекрытия, без учета локальных конструктивных понижений): не менее 2,8 м.
6. Расчетная мощность $P_p =$ __ кВт.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы того же назначения, близкие по совокупности существенных признаков. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества жилого помещения, либо иным недостатком, делающим жилое помещение непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Качество передаваемого жилого помещения должно соответствовать обязательным строительным нормам и правилам, утвержденным уполномоченными государственными

органами, а также Требованиям к качеству возводимых объектов недвижимости и порядку их приемки, утвержденным Застройщиком (далее – Требования к качеству). Дольщик подтверждает, что ознакомлен с Требованиями к качеству. Стороны согласовали применение Требований к качеству, в том числе при приемке объекта долевого строительства Дольщиком.

Подписи сторон:

Застройщик:

Генеральный
директор

Хомяков С.В. _____

Дольщик:

_____ (ФИО)

Приложение № 3
к Договору №
от «__»
_____ 202_ г.

График оплаты

№ платеж а	Дата платежа	Плановый взнос (в рублях РФ)
1		
2		

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный
директор
Хомяков С.В. _____

Дольщик:
_____ (ФИО)