

Типовая форма договора по квартирам
(100% оплата через ЭСКРОУ счета)

Договор № _____ участия в долевом строительстве

«__» ____ 20__ года

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол – _____, «__» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения ____ - ____, ИНН _____ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС _____ (при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____,

Дополняется в случае 2-х и более участников

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол – _____, «__» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения ____ - ____, ИНН _____ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС _____ (при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый (ая) (ые) в дальнейшем «Участник», с одной стороны, и _____ (место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____) (см. таблицу раздел 1), в лице _____, действующего(ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство _____ (указывается наименование строящегося объекта капитального строительства, см. таблицу раздел 2) (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – ОДС), с характеристиками, указанными в п. 1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять ОДС в собственность в установленный настоящим Договором срок. (если единоличная собственность) / в общую долевую/совместную (выбрать нужное) собственность в установленный настоящим Договором срок в следующих долях:

• +/- доли - _____ (Ф.И.О.);

• +/- доли - _____ (Ф.И.О.) (указывается в случае приобретения в долевую собственность).

1.2. Проектные характеристики ОДС до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь (без балконов (лоджий): _____ кв.м;
- планируемая жилая площадь: _____ кв.м;
- количество комнат: _____ (____);
- наличие балкона (лоджии) _____ (____);
- планируемая площадь балкона (лоджии) _____ кв.м;
- планируемая приведенная площадь балкона (лоджии) _____ кв.м;
- место расположения: Тип _____, Корпус __, Секция _____, Этаж __, ИДН _____;
- планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов (лоджий): _____ кв.м;
- наличие (отсутствие) отделки: согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

Расположение ОДС в Объекте, характеристики ОДС и Объекта, а также проектный план ОДС отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1 и № 2).

Окончательные площади и иные характеристики ОДС уточняются по результатам проведения технической инвентаризации Объекта, проводимой уполномоченным органом, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей
копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).

Редакция п. 2.2 для квартир, апарт-отелей, коммерческих помещений

2.2. В случае изменения фактической площади ОДС более чем на 0,5 кв.м (ноль целых пять десятых кв.м) в результате технической инвентаризации по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами определяются настоящим пунктом Договора.

Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации ОДС используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку ОДС.

Если по результатам обмеров уполномоченным органом площадь ОДС (включая балконы и лоджии) отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Цена Договора, указанная в п. 2.1 изменяется, и определяется путем умножения цены за 1 (один) кв.м площади, равной _____ (_____) рублей на фактическую площадь ОДС (включая балконы и лоджии), установленную по результатам технической инвентаризации.

В случае увеличения общей площади ОДС по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Участник обязуется уплатить Застройщику разницу (доплату), рассчитанную исходя из цены 1 (одного) кв.м, указанной в настоящем пункте.

В случае уменьшения общей площади ОДС по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу (выплату), рассчитанную исходя из цены 1 (одного) кв.м, указанной в настоящем пункте Договора.

Стороны пришли к соглашению, что по результатам технической инвентаризации ОДС, проведенной уполномоченным органом (организацией), в случае наличия в ОДС лоджий, террас и (или) балконов возможно изменение их наименования с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (коэффициент 0,5), террас (коэффициент 0,3) и балконов (коэффициент 0,3). Указанные изменения не являются недостатками (дефектами).

В случае необходимости проведения доплаты за увеличение площади ОДС, Участник обязан осуществить ее в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

В случае необходимости проведения выплаты при уменьшении площади и при условии исполнения Участником своих обязательств по оплате в полном объеме Застройщик в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента раскрытия счетов эскроу в порядке, предусмотренном законодательством РФ, направляет Участнику уведомление о проведении выплаты и необходимости предоставления реквизитов для возврата денежных средств. Застройщик производит возврат денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента предоставления Участником реквизитов для возврата.

В случае неисполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора, Застройщик не осуществляет выплату в связи с уменьшением общей площади ОДС по сравнению с данными проектной документации. В указанном случае Цена настоящего Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, уменьшается на сумму выплаты Застройщиком денежных средств Участнику.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся на основании сообщения/заявления другой Стороны, без оформления дополнительного соглашения к Договору.

Редакция п. 2.2 для машино-мест и некоммерческих (нежилых) помещений (кладовок и.т.д) во всех объектах, а также для квартир в объектах, строительство которых начинал ЮИТ: (Суомен Ранта С4, Илона, Квартал Сюита 2 этап)

2.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, в том числе и в случае изменения фактической площади ОДС по результатам технической инвентаризации.

2.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.4 настоящего Договора.

2.4. Оплата Цены Договора, осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 2.4.1 настоящего Договора.

Редакция пункта 2.4.1 если Эскроу-агент ПАО Сбербанк

2.4.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских) (далее – ПАО Сбербанк или Эскроу-агент);

Депонент (владелец счета): _____ (ФИО Участника);

Бенефициар: _____ (указать Застройщика);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок открытия счета эскроу: Депонент обеспечивает открытие счета эскроу в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

Редакция для 100 % оплаты и стандартной ипотеки

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в течение **7 (семи)** календарных дней (см. акции) с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Редакция для оплаты в рассрочку

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 3 **(в графике дату первого платежа необходимо указать 7 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора)**

Редакция для ипотечных программ

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

Редакция пункта 2.4.1 если Эскроу-агент ДОМ РФ

2.4.1. **Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, КПП 770401001, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, Универсальная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19.12.2018 г., адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86 (далее – АО «Банк ДОМ.РФ» или Эскроу агент);

Депонент: _____ (ФИО Участника);

Бенефициар: _____ (указать Застройщика);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Редакция для 100 % оплаты и стандартной ипотеки

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Редакция для оплаты в рассрочку

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 3; *(в графике дату первого платежа необходимо указать 7 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора)*

Редакция для ипотечных программ

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

Редакция пункта 2.4.1 если Эскроу-агент АО «Альфа-Банк»

2.4.1. **Эскроу-агент:** Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (сокращенное наименование АО АЛЬФА-БАНК), место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, КПП 770801001, БИК 044525593, к/с 30101810200000000593 в Главном Управлении ЦБ РФ по ЦФО (ГУ Банка России по ЦФО), адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: 8 800 200-00-00 (далее – АО «АЛЬФА-БАНК» или Эскроу-агент);

Депонент (владелец счета): _____ (ФИО Участника);

Бенефициар: _____ (указать Застройщика);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок открытия счета эскроу: Депонент обеспечивает открытие счета эскроу в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора

Редакция для 100 % оплаты и стандартной ипотеки

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Редакция для оплаты в рассрочку

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 3 *(в графике дату первого платежа необходимо указать 7 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора)*

Редакция для ипотечных программ

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

Редакция пункта 2.4.1 если Эскроу-агент Банк ВТБ (ПАО)

2.4.1. **Эскроу-агент:** ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, КПП 770943002, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411 в Главном Управлении ЦБ РФ по ЦФО (ГУ Банка России по ЦФО), SWIFT: VTBRUM2MS2, адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8-800-200-77-99 (далее - Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) или Эскроу-агент);

Депонент (владелец счета): _____ (ФИО Участника);

Бенефициар: _____ (указать Застройщика);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок открытия счета эскроу: Депонент обеспечивает открытие счета эскроу в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора

Редакция для 100 % оплаты и стандартной ипотеки

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в течение 7 (семи) календарных дней (см. акции) с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Редакция для оплаты в рассрочку

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 3 *(в графике дату первого платежа необходимо указать 7 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора)*

Редакция для ипотечных программ

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.»

2.4.2. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

Условия для оплаты через аккредитив (общие условия)

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____;
- условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Участник.
- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

2.4.4. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в исполняющий банк по адресу электронной почты: _____ настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, или скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащую сведения о государственной регистрации настоящего Договора (далее – «документы для исполнения аккредитива»).

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Эскроу-агента на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

Условия для оплаты через номинальный счет (общие условия)

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее «___» _____ г. с использованием номинального счета, открытого _____ по поручению Участника в _____, бенефициаром по которому является Участник.

2.4.4. Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты цены настоящего Договора, в размере, установленном п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется _____ по поручению Участника, в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при условии получения Банком и (или) _____ настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, или скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с

требованиями действующего законодательства, содержащую сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с номинального счета зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник обязуется:

3.1.1. После государственной регистрации Договора и до ввода Объекта в эксплуатацию оплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. После ввода Объекта в эксплуатацию приступить к приемке ОДС в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности ОДС, в том числе в случае досрочной передачи ОДС. При отсутствии предусмотренных действующим законодательством оснований для отказа от приемки ОДС принять ОДС по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности ОДС.

3.1.3. С момента передачи Участнику ОДС на основании выставляемых счетов производить оплату коммунальных и иных расходов по эксплуатации и управлению Объектом, включая оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.

3.1.4. В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить все государственные пошлины и сборы за регистрацию настоящего Договора, нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в целях обеспечения Застройщиком государственной регистрации настоящего Договора.

В случае неисполнения Участником настоящей обязанности в указанный срок (непредоставления Застройщику полного пакета документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе непредоставление надлежащим образом оформленных документов, в которых были выявлены ошибки/неточности), Застройщик вправе принять решение о прекращении обязательств по Договору и направить Участнику соответствующее уведомление. При этом обязательства по Договору считаются прекращенными с момента направления указанного уведомления.

3.1.5. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.6. В течение 4 (четырех) календарных дней с момента исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.4 Договора, предоставить Застройщику письменные документы, подтверждающие открытие счета эскроу, а также документы, свидетельствующие о зачислении денежных средств на номинальный счет, либо на безотзывный покрытый аккредитив. *(выделенное применяется если оплата производится с использованием СБР и/или аккредитива)*

3.2. Участник вправе:

3.2.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, отказаться от подписания передаточного акта и потребовать от Застройщика составления соответствующего акта, фиксирующего выявленные недостатки, сроки их устранения либо иные процедуры, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.2. После подписания акта приема-передачи ОДС самостоятельно предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на ОДС.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Построить Объект и ввести его в эксплуатацию.

3.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности ОДС с указанием срока, в течение которого Участник обязан приступить к приемке ОДС.

3.3.3. В установленные настоящим Договором сроки и при условии полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с разделом 2 Договора, передать Участнику ОДС по акту приема-передачи.

3.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, включая расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием ОДС, до передачи ОДС Участнику.

3.3.5. При условии выполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.4, 3.1.6, передать Договор, а также иные необходимые для государственной регистрации документы, в регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Исполнить обязанность по передаче ОДС досрочно, то есть до истечения срока передачи ОДС, предусмотренного п. 5.1 Договора. В этом случае Участник обязан приступить к приемке ОДС в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности ОДС.

3.4.2. По истечении установленного законом срока составить односторонний акт о передаче ОДС в случае неявки Участника **(одного из Участников) (применяется в случае совместной/долевой собственности)** для приемки ОДС в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности ОДС, либо при отказе от принятия ОДС и(или) несовершении необходимых действий для принятия ОДС при отсутствии законных на то оснований.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОДС. КАЧЕСТВО

4.1. Гарантийный срок на ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока начинается с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче ОДС Участнику.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав ОДС и (или) Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС.

4.3. Участник вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.4. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) ОДС:

4.4.1. Проектное и/или фактическое изменение площади Объекта по результатам технической инвентаризации, в том числе общего имущества; изменение элементов фасада, декора, остекления; проекта благоустройства прилегающей территории; изменение места расположения инженерных сетей; появление (удаление) сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.п.

4.4.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.4.3. Изменение параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, отклонение объектов, входящих в состав Объекта от осевых линий по проектной документации.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОДС

5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию, при условии оплаты Цены Договора в полном объеме в соответствии с разделом 2 Договора, передает ОДС Участнику по акту приема-передачи в срок не позднее «__» _____ 20__ года. *(см. таблицу раздел 4)*

5.2. В случае неисполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.3 Договора в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ. В указанном случае Застройщик не считается нарушившим срок передачи ОДС Участнику.

5.3. По соглашению Сторон срок передачи ОДС может быть изменен.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае нарушения Застройщиком срока передачи ОДС Участнику Застройщик уплачивает Участнику пени в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере **1/150 (если участник физ. лицо)/1/300 (для юр. лица)** ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата пеней Застройщику, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется Участником за счет собственных денежных средств.

6.3. В случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случаях:

6.4.1. Нарушения Участником срока внесения платежа, указанного в разделе 2 Договора, более чем на два месяца или нарушение срока внесения платежей более, чем три раза в течение двенадцати месяцев;

6.4.2. В случае расторжения эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

Право Застройщика расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.5. Стороны определили, что Участник вправе направить Застройщику предложение о прекращении обязательств по настоящему Договору путём предоставления отступного в соответствии со ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом размер отступного не может быть менее 4% (четыре процента) от Цены Договора или менее суммы фактически понесённых Застройщиком расходов, непосредственно связанных с заключением и исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь, суммами агентского вознаграждения, расходов на государственную регистрацию настоящего Договора и иных сопутствующих расходов, подтверждённых документально. Размер отступного не может превышать 10% (десять процентов) от Цены Договора. Условие о возможности предоставления отступного применяется по инициативе Участника как при отсутствии нарушений условий Договора с его стороны, так и в случаях, когда Участником допущено нарушение условий настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь, нарушением сроков оплаты. Условия предоставления отступного подлежат согласованию с Застройщиком на основании отдельного соглашения.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Участник вправе с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Участнику ОДС уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на ОДС только с письменного согласия Застройщика. При уступке права требования по Договору после полной оплаты стоимости ОДС Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в адрес Застройщика копию соглашения об уступке права требования в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней со дня государственной регистрации указанного соглашения.

7.2. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество ОДС, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.3. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, sms-сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в Договоре, если законом не предусмотрен иной обязательный порядок информирования.

Уведомления Застройщика, а также иные обращения, направляемые Участнику в письменной форме, считаются в любом случае полученными Участником по истечении

14 (четырнадцать) календарных дней с даты отправки Застройщиком уведомления, обращения Участнику по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7.4. При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Участник обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о наступивших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщик извещает Участника о наступивших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п. 7.3 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким уведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7.5. Расходы, связанные в случае необходимости с зачислением денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

Редакция п. 7.6 для физ лиц

7.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Редакция п. 7.6 для юр лиц

7.6. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

7.7. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

7.8. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, ОДС, условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохраных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к Объекту территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта и ОДС. Данные потребительские свойства земельного участка, Объекта, ОДС, имеющиеся на дату заключения настоящего Договора, не препятствуют использованию указанных объектов по их функциональному назначению.

Участник уведомлен о том, что Застройщик вправе вносить изменения, дополнения в проектную декларацию, проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию на строительство Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также производить замену применяемых в ходе строительства материалов, изделий и оборудования (в том числе замену марку, модификации, производителя) на аналогичные, не приводящие к существенному изменению качественных характеристик. Участник обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут размещаться Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и публиковаться в сети «Интернет». Участник поставлен в известность о том, что характеристики Объекта, в том числе его графическое изображение (облицовка фасада, элементы остекления, цветовые решения, элементы благоустройства и т.п.), представленные в различных рекламных материалах и на информационных площадках, являются проектными и могут отличаться от фактических. Участник ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Объекта каких-либо конструкций/устройств и/или иного

оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Объекта и прав автора проекта. Стороны соглашаются, что Участник вправе производить установку каких-либо конструкций/устройств/оборудования только в местах, определенных проектной документацией, в соответствии с письменными рекомендациями (разрешениями) эксплуатационной (управляющей) организации, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, при условии получения установленных законодательством согласований (разрешений) на такую установку.

7.9. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора. *(выделенное не применяется для ММ, кладовок и проектов, где отсутствует изменение цены при изменении площади ОДС)*

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или ОДС, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность ОДС, на целевое назначение ОДС, не привели к изменению общей площади ОДС более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

7.10. Подписывая настоящий Договор, Участник предоставляет согласие на обработку своих персональных данных в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в том числе в объеме и в целях, необходимых для реализации прав и исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.11. С момента передачи ОДС к Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади ОДС (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

В случае, если на земельном участке расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, указанный в настоящем пункте, определяется из соотношения общей площади ОДС к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.12 Участник выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником. Земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения земельного участка или выдела из земельного участка, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- уменьшение без согласования с Участником земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное, или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Участником земельного участка, образовавшегося из земельного участка, за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект;

- внесение без согласования с Участником изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство

Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;

- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);

- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением ОДС), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

7.13. Обязательства каждого из лиц, являющихся Участником, вытекающие из настоящего Договора, а также из любых документов, подписанных в связи с ним или в его развитие (акты, дополнительные соглашения и т.д.) являются солидарными (ст. 322 Гражданского кодекса РФ) *(применяется если участников несколько).*

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

8.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае направления Участником денежных средств на счет эскроу уполномоченному Банку (Эскроу-агенту) Участник указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и подписываются обеими Сторонами.

9.3. Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи». Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.7. Приложения:

- Приложение № 1 – Схема расположения ОДС на этаже, проектные характеристики ОДС;
- Приложение № 2 – Проектные характеристики ОДС.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УЧАСТНИК:

__пол – «__», __.__.__ года рождения,
паспорт гражданина РФ ____, выдан
____.____.____, код подразделения
____,
зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по

ЗАСТРОЙЩИК:

См. таблицу – раздел 5

адресу:

СНИЛС _____ (при наличии),

Адрес электронной почты: _____

Номер телефона: _____

(мобильный)

(ФИО)

подпись _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20_ года

Схема расположения ОДС на этаже:

Проектные характеристики Объекта строительства: **см. таблицу раздел 6**

1.	Вид:	
2.	Назначение:	
3.	Количество этажей:	
4.	Общая площадь:	
5.	Материал наружных стен:	
6.	Материал поэтажных перекрытий:	
7.	Класс энергоэффективности:	
8.	Сейсмостойкость:	

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

(ФИО прописью)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

Проектные характеристики ОДС

ИДН	
Тип ОДС	
Этаж	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м	
Планируемая жилая площадь, кв.м	

№	Наименование части ОДС	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Прихожая		
2	Кухня		
3	Комната		
4	Ванная		
5	Кладовая		
6	Лоджия		

Указанные характеристики ОДС являются проектными. Окончательные характеристики ОДС определяются по результатам технической инвентаризации.

Расположение дверных и оконных проемов, дверного полотна, инженерного и иного оборудования в ОДС изображено на схеме как возможный вариант проектного решения, фактическое их местоположение, форма и размеры могут быть изменены Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством.

Характеристики ОДС без отделки /с отделкой:

См. таблицу раздел 7

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

(ФИО прописью)