

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома №_____ - _____

г. Москва, «_____» 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СИЯНИЕ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Для физического лица:

гражданин РФ _____ (ФИО),

Для юридического лица:

_____ (организационно-правовая форма и полное наименование), в лице _____, действующего на основании _____,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» либо «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Жилой комплекс/Жилой дом** – многофункциональный жилой комплекс с подземным паркингом, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, имеющий следующие основные технические характеристики, приведенные также в проектной декларации.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок площадью -----расположенный по адресу: г.Москва, внутригородское муниципальное образование Крылатское, улица Крылатская, земельный участок 33/1.

1.3. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СИЯНИЕ», имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого комплекса и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.4. **Участники долевого строительства/Участники** – физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса и у которых, в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

1.5.

Для квартиры:

Объект долевого строительства/Объект – жилое помещение (квартира), указанное в п.2.1.Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса и входящее в состав указанного Жилого комплекса, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

Для нежилого помещения:

Объект долевого строительства/Объект – нежилое помещение, указанное в п.2.1. Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса и входящее в состав указанного Жилого комплекса, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

Для машино-места:

Объект долевого строительства/Объект – машино-место, указанное в п.2.1. Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса и входящее в состав указанного Жилого комплекса, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.6. **Общая приведенная проектная площадь Объекта** – сумма общей площади Объекта, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, определяемыми в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что определенная настоящим пунктом Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства может не совпадать с Фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных кадастровым инженером обмеров.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта, включая площади помещений вспомогательного использования (при наличии), лоджий, балконов, террас, веранд, с применением понижающих коэффициентов в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр., определяемой на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером по

заказу Застройщика в результате проведения обмеров Жилого комплекса/Объекта для получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществлять строительство Жилого комплекса.

1.9. **Разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого комплекса в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство.

1.10. **Уполномоченный банк** - -----

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Жилой комплекс, и после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект, обладающий следующими основными характеристиками:

Для квартиры:

Номер помещения согласно проекту (условный номер):	
Назначение помещения	Жилое (квартира)
Общая площадь Квартиры (площадь всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, включая площади лоджий, балконов, веранд и террас), согласно проекту, кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры (сумма Общей площади помещения (с коэффициентом 1) и площади лоджии/балкона (с понижающими коэффициентами 0,5/0,3/0,3/1,0 соответственно), кв.м.	
Общая площадь Квартиры (площадь всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий, балконов, веранд и террас), согласно проекту, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты №1, кв.м.	
Площадь Комнаты №2, кв.м.	
Площадь комнаты №3, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь санузла 1, кв.м.	
Площадь санузла 2, кв.м.	
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3), кв.м.	

(далее по тексту «Объект», «Объект долевого строительства»), местоположение которого указано в поэтажном плане Объекта, отображающего в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) (Приложение №1 к Договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

Для нежилого помещения:

Условный номер Объекта в соответствии с проектной декларацией	
этаж	
Проектная площадь Объекта	

(далее по тексту «Объект», «Объект долевого строительства»), местоположение которого указано в поэтажном плане Объекта, отображающего в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (Приложение №1 к Договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

Для машино-места:

Условный номер Объекта в соответствии с проектной декларацией	
Тип	Машино-место
этаж	
Проектная площадь Объекта, кв.м.	

(далее по тексту «Объект», «Объект долевого строительства»), местоположение которого указано в поэтажном плане Объекта (Приложение №1 к Договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

2.2. Объект передается Участнику долевого строительства в состоянии, определенном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН.

3.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

3.1.1. Разрешения на строительство -----.

3.1.2. Права аренды Застройщика на Земельный участок на основании Договора аренды ----- (далее «Земельный участок»).

3.1.3. Проектной декларации, опубликованной на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

3.2. Право аренды Земельного участка находится в залоге -----.

3.3. Все Участники долевого строительства в отношении Жилого дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в Уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона №214-ФЗ, в порядке предусмотренном Договором.

3.4. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

3.5. Участник долевого строительства заверяет, что:

3.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

3.5.2. Все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны полностью.

3.5.3. Участник долевого строительства не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

3.5.4. Участник долевого строительства не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

3.6. Участник состоит в зарегистрированном браке и обязуется предоставить нотариальное согласие супруга к дате подачи Договора на государственную регистрацию.

Если участник не состоит в зарегистрированном браке: «3.6. Участник не состоит в зарегистрированном браке».

4. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, определен в пункте 2.1. и Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору.

4.2. Указанный в п.1.1. Договора адрес Жилого дома является строительным. По окончании строительства адрес Жилого дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г.Москве.

4.3. Проектная планировка и указанные в п.2.1. Договора площади Объекта являются ориентировочными.

4.4. Застройщик имеет право внести изменения в проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме без их согласования с Участником долевого строительства, связанные, в том числе, с изменением конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Объекте, в результате чего могут быть изменены конструктивное решение и/или конфигурация Объекта (без изменения количества помещений в Объекте), при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и/или нарушениями требований к качеству Жилого дома и Объекта и в случае изменения проектной документации строящегося Жилого дома в части внесения таких изменений, оформление и подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.5. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Объекта без учета площади лоджий, террас, веранд балконов. Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Объекта без учета площади лоджий, террас, веранд, балкона само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между сторонами, возврат в связи с этим денежных средств Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.

4.6. Стороны согласовали, что незначительные изменения (или замена на аналогичные) отдельных элементов оборудования или материалов не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

4.7. При заключении настоящего Договора стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями. Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.2. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. **Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок до [] г.** Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, но не ранее получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при этом передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в порядке, установленным настоящим Договором.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, обязан в течение четырнадцати дней со дня получения указанного сообщения приступить к его принятию, прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта и произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении.

5.6. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

5.7. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.6 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.8. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленные Договором сроки или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, когда согласно условиям настоящего Договора Объект должен быть принят Участником долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства. В этом случае риск случайной гибели Объекта несет Участник долевого строительства с даты

подписания Застройщиком одностороннего акта, а также к Участнику переходят обязательства по несению расходов на содержание Объекта, начиная со следующего дня после истечения четырнадцатидневного срока, предназначенного для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта Участником.

5.10. Участник осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику долевого строительства почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

5.11. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику долевого строительства по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

5.12. С момента передачи Объекта по Передаточному акту Участнику долевого строительства обязательства Застройщика считаются надлежаще исполненными и риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.13. Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

6.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Общей приведенной проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 6.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 6.2., 6.3. Договора.

6.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – рублей, НДС не облагается, которая изменению не подлежит.

6.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.6.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Взаиморасчеты в связи с увеличением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику. Подписанный сторонами Акт сверки взаиморасчетов стороны расценивают как дополнительное соглашение к Договору, устанавливающий уточненную Цену Договора.

6.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 6.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях по реквизитам, указанным в Акте сверки взаиморасчетов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае, если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

6.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Общей проектной площади Объекта, Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п.6.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Участником банковских реквизитов, указанных в соответствующем заявлении на возврат денежных средств. Проценты на суммы, возвращаемые Участнику, не начисляются.

6.6. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет рублей путем перечисления денежных средств на счет-эскроу в следующем порядке:

ВАРИАНТ (с использованием аккредитива в Уполномоченном банке при 100% расчете – собственные средства):

6.6.1. Расчет по оплате стоимости Объекта по настоящему Договору осуществляется Участником, путем внесения Цены Договора, указанной в пункте 6.1 Договора, на аккредитив, открываемый Участником в Уполномоченном банке не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Уполномоченный банк;
- исполняющим банком выступает Уполномоченный банк;
- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива изменение его условий Участником возможно только с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Уполномоченным банком (далее по тексту - «Кредитор», «Банк») либо по электронной почте по адресу: _____ не позднее даты открытия аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является получение Уполномоченным банком от Застройщика: сканированного образа настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронного образа настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора. Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса _____.

Аккредитив исполняется на счет-эскроу, открываемый Участником в Уполномоченном банке, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения последним вышеупомянутых документов на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик извещается Уполномоченным банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком, не позднее даты открытия счета-эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Уполномоченным банком Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты счета эскроу в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления, в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств Застройщик

средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу, либо на счет Застройщика.

БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПОСЛЕ ГОС. РЕГИСТРАЦИИ (собственные средства):

6.6.1. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- [REDACTED] рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу -агент) счет эскроу;

- Депонент – Участник;
- Эскроу-агент – Уполномоченный банк;
- Бенефициар – Застройщик;
- Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору;
- Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;
- Срок условного депонирования: по [REDACTED] г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.

В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет-эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес [REDACTED]):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора,

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик извещается -скроу-агентом об открытии счета-эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а при необходимости получить оригинал уведомления - в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

Собственные средства + маткапитал

6.6.1. Расчет по Договору происходит в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере [REDACTED] (прописью) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет средств материнского (семейного) капитала, право на получение которого возникло на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серии [REDACTED] № [REDACTED], выдан [REDACTED] дата выдачи [REDACTED] в размере [REDACTED] рублей (НДС не облагается) единовременным платежом в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Решение об удовлетворении заявления выносится территориальным органом Пенсионного фонда РФ в месячный срок с даты приема заявления. В случае принятия отрицательного решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала либо при отсутствии какого-либо решения Пенсионного фонда РФ, Участник в любом случае обязуется оплатить соответствующую разницу за счет собственных денежных

средств в срок не позднее «__» 20 года, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации Договора.

Оплата Цены Договора производится путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.

В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет-эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка _____):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора,

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления- в офисе Застройщика. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА, МАТКАПИТАЛ + АККРЕДИТИВ

6.6.1. Расчет по Договору происходит в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере _____ (прописью) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет средств материнского (семейного) капитала право на получение которого возникло на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____ № _____ выдан _____ дата выдачи _____ в размере _____ рублей (НДС не облагается) единовременным платежом в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Решение об удовлетворении заявления выносится территориальным органом Пенсионного фонда РФ в месячный срок с даты приема заявления. В случае принятия отрицательного решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала либо при отсутствии какого-либо решения Пенсионного фонда РФ, Участник в любом случае обязуется оплатить соответствующую разницу за счет собственных денежных средств в срок не позднее «__» _____ – 20 года, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации Договора.

Оплата стоимости Объекта по настоящему Договору, в части собственных средств, осуществляется Участником, путем внесения Цены Договора, указанной в пункте 6.1 Договора, на аккредитив,

открываемый Участником в Уполномоченном банке не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Уполномоченный банк;
- исполняющим банком выступает Уполномоченный банк;
- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Уполномоченным банком; уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: _____ не позднее даты открытия аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Уполномоченным банком:

- сканированного образа настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронного образа настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора,

- оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Документы должны быть представлены Застройщиком в Уполномоченный банк до истечения срока действия аккредитива, посредством согласованного электронного документооборота (в случае использования электронной почты, при этом письмо должно быть отправлено с электронного адреса _____, на электронный адрес Банка: _____).

Аккредитив исполняется на счет-эскроу, открываемый Участником в Уполномоченном банке на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.

В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета-эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета-эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а при необходимости получить оригинал уведомления - в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПОСЛЕ ГОС. РЕГИСТРАЦИИ (с помощью кредитных средств (ипотека) в Уполномоченном банке:

6.6.1. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- за счет собственных средств в размере _____ (прописью) и
- за счет кредитных средств в размере _____ (прописью), предоставляемых _____ (далее по тексту - «Кредитор», «Банк») согласно Кредитному договору, заключенному для целей приобретения Объекта в собственность Участника.

Собственные и кредитные денежные средства перечисляются в безналичном порядке с банковского счета, открытого Участником в Банке (у Кредитора), на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, по которому:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.

В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет-эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка _____):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка-кредитора участника.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а при необходимости получить оригинал уведомления- в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102 -ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка (Кредитора) с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк (Кредитор), а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка (Кредитора), в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Права Банка (Кредитора) как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по

правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102 -ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка (Кредитора).

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

Собственные средства +Материнский капитал + Ипотека

6.6.1. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- за счет собственных средств в размере _____ (прописью) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет средств материнского (семейного) капитала, право на получение которого возникло на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____ № выдан _____ дата выдачи _____ в размере _____ рублей (НДС не облагается) единовременным платежом в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Решение об удовлетворении заявления выносится территориальным органом Пенсионного фонда РФ в месячный срок с даты приема заявления. В случае принятия отрицательного решения об удовлетворении заявления о распоряжении средстваами материнского (семейного) капитала, либо при отсутствии какого-либо решения Пенсионного фонда РФ Участник в любом случае обязуется оплатить соответствующую разницу за счет собственных денежных средств в срок не позднее «____» _____ 20 _____ года, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации Договора.

- за счет кредитных средств в размере _____ (прописью), предоставляемых _____, Местонахождение: _____, кор/счет _____ ИНН _____, ОГРН _____. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____. (далее по тексту - «Кредитор», «Банк») согласно Кредитному договору, заключенному для целей приобретения Объекта в собственность Участника.

Собственные и кредитные денежные средства перечисляются в безналичном порядке с банковского счета, открытого Участником в Банке (у Кредитора), на открытый в Уполномоченном банке (эскроу -агент) счет эскроу.

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет-эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка _____):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка-кредитора участника.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого

дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а при необходимости получить оригинал уведомления - в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102 -ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка (Кредитора) с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк (Кредитор), а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка (Кредитора), в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Права Банка (Кредитора) как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102 -ФЗ. Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка (Кредитора).

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

Ипотека + маткапитал

6.6.1. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- за счет средств материнского (семейного) капитала право на получение которого возникло на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____ № выдан _____ дата выдачи в размере _____ рублей (НДС не облагается) единовременным платежом в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Решение об удовлетворении заявления выносится территориальным органом Пенсионного фонда РФ в месячный срок с даты приема заявления. В случае принятия отрицательного решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, либо при отсутствии какого-либо решения Пенсионного фонда РФ Участник в любом случае обязуется оплатить соответствующую разницу за счет собственных денежных средств в срок не позднее «__ __ 20 __ года, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации Договора.

- за счет кредитных средств в размере _____ (прописью), предоставляемых _____,
Местонахождение: _____, кор/счет _____ ИНН _____, ОГРН _____. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ (далее по тексту - «Кредитор», «Банк») согласно Кредитному договору, заключенному для целей приобретения Объекта в собственность Участника.

Кредитные денежные средства перечисляются в безналичном порядке с банковского счета, открытого Участником в Банке (у Кредитора), на открытый в Уполномоченном банке (эскроу -агент) счет эскроу в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по _____ г. включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет-эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка _____):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка-кредитора участника.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а при необходимости получить оригинал уведомления - в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102 -ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка (Кредитора) с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк (Кредитор), а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка (Кредитора), в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Права Банка (Кредитора) как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка (Кредитора).

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

Вариант - рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ за счет собственных средств:

6.6.1. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет-эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - _____ рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;

_____ платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;

Последний платеж - _____ рублей – в срок до _____ года.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в п. Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;
Срок условного депонирования: по г. _____ включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности исполнения аккредитива для осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить Кредитору на электронный адрес: _____:

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка-кредитора участника.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления, в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

Рассрочка + аккредитив

6.6.1. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

• Первый платеж - _____ рублей путем внесения на аккредитив, открываемый Участником в Уполномоченном банке не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Уполномоченный банк;
- исполняющим банком выступает Уполномоченный банк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в Уполномоченном банке (далее по тексту - «Уполномоченный банк» или «Эскроу-агент»).

- Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Уполномоченным банком; уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте не позднее даты открытия аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Уполномоченным банком на электронный адрес info@mkb.ru:

- сканированной копии настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или, настоящего Договора в виде электронного документа (без

штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, либо сканированного образа настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронного образа настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Документы должны быть представлены Застройщиком в Уполномоченный банк до истечения срока действия аккредитива, посредством согласованного электронного документооборота (в случае использования электронной почты, - на электронный адрес Банка: _____).

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в Уполномоченном банке, не позднее 5 рабочих дней с момента получения последним вышеупомянутых документов на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в п.2.1 Договора;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;

Срок условного депонирования: по 01 декабря 2027г. включительно.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежей в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес info@mkb.ru):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора,

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик извещается эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

- Второй платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;
- _____ платеж - _____ рублей – в срок до _____ года;
- Последний платеж - _____ рублей – в срок до _____ года.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику

по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления, в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

Рассрочка + аккредитив+ маткапитал

6.6.1. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

- Первый платеж - за счет средств материнского (семейного) капитала, право на получение которого возникло на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия **№ выдан** **дата выдачи** в размере **рублей** (НДС не облагается) единовременным платежом в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Решение об удовлетворении заявления выносится территориальным органом Пенсионного фонда РФ в месячный срок с даты приема заявления. В случае принятия отрицательного решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, либо при отсутствии какого-либо решения Пенсионного фонда РФ Участник в любом случае обязуется оплатить соответствующую разницу за счет собственных денежных средств в срок не позднее «**__** **__** 20**__** года, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации Договора.

- Второй платеж - **рублей** за счет собственных средств путем внесения на аккредитив, открываемый Участником в Уполномоченном банке не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Уполномоченный банк;
- исполняющим банком выступает Уполномоченный банк;
- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;
- аккредитив исполняется на счет-эскроу, открываемый Участником в Уполномоченном банке. (далее по тексту - «Уполномоченный банк» или «Эскроу-агент»). Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Уполномоченным банком; уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: **_____** не позднее даты открытия аккредитива;

Условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Уполномоченным банком:

- сканированного образа настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронного образа настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Документы должны быть представлены Застройщиком в Уполномоченный банк до истечения срока действия аккредитива, посредством согласованного электронного документооборота (в случае использования электронной почты, - на электронный адрес Банка: **_____**).

- Третий платеж - **рублей** – в срок до **года;**
- **платеж -** **рублей** – в срок до **года;**
- Последний платеж - **рублей** – в срок до **года.**

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Уполномоченный банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в п. Приложении № 1 к настоящему Договору;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 6.1 Договора;
Срок условного депонирования: по г. [REDACTED] включительно.

В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности исполнения аккредитива для осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить Кредитору на электронный адрес [REDACTED]:

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, и

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу - агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, на залоговый счет, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи с вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а при необходимости получить оригинал уведомления - в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика

6.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № [REDACTED] участия в долевом стр-ве от [REDACTED] г. за жилое/нежилое пом./машино-место, усл. ном [REDACTED], НДС не облагается*». Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

6.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

6.9. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

6.10. Если в отношении Уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

6.11. Оплата по настоящему Договору способом, не предусмотренным Договором, является ненадлежащим исполнением обязанности Участником по оплате цены Договора, и Застройщиком не принимается.

6.12. Цена Договора не включает расходы Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником, расходы по регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему, расходы на нотариальное оформление документов, открытие счетов, банковские комиссии, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы, начисляемые за период после подписания Передаточного акта/Одностороннего передаточного акта и согласно условиям настоящего Договора.

6.13. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика, связанными со строительством (созданием) Объекта. Стоимость услуг Застройщика НДС не облагается.

6.14. Невнесение денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения Договора счета эскроу является основанием для отказа Эскроу-агента от Договора счета эскроу, что, в свою очередь, влечет право Застройщика на односторонний отказ от настоящего Договора в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

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

7.1.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с законодательством передать Объект Участнику долевого строительства по Передаточному акту.

7.1.4. Выполнять иные функции Застройщика, необходимые для строительства Жилого дома.

7.1.5. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства.

7.1.6. Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в настоящем Договоре, на момент заключения Договора Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Принять участие в долевом строительстве Жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

7.2.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика, принять Объект по акту приема-передачи путем подписания Передаточного акта.

7.2.3. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Жилого дома в эксплуатацию, до выбора управляющей компании собственниками помещений в Жилом доме в порядке, установленном законом. Участник долевого строительства оплачивает управляющей компании плату за содержание принадлежащего ему помещения (Объекта долевого строительства) и общего имущества Жилого дома, а также плату за потребленные коммунальные ресурсы со дня приемки такого помещения от Застройщика по передаточному акту и согласно условиям Договора.

7.2.4. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом, и приводящие к деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома, его элементов, и проведение которых не предусмотрено проектной документацией (включая установку (сооружение) снаружи здания любых устройств, кондиционеров, оборудования и т.д.).

7.2.5. Участник долевого строительства после приемки объекта по передаточному акту вправе осуществлять переустройство и перепланировку помещений в Объекте долевого строительства исключительно в соответствии с требованиями закона и при условии надлежащего согласования этих работ, в том числе, с эксплуатирующей Жилой дом организацией.

7.2.6. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

7.2.7. Обратиться за государственной регистрацией Договора в регистрирующий орган, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

7.2.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект Участник долевого строительства несет самостоятельно.

7.2.9. Участнику долевого строительства запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

8.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (Сорока пяти) дней с момента получения Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника от подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства также вправе требовать от Застройщика иных предусмотренных законом мер, направленных на восстановление нарушенного права.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в течение 45 (Сорока пяти) дней с даты получения Требования Участника долевого строительства об устранении недостатков. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания **первого** передаточного акта.

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

8.7. Участник долевого строительства осведомлен, что в процессе эксплуатации Квартиры возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Участником долевого строительства Застройщику.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности в случае невыполнения обязательств, если такое невыполнение связано с обстоятельствами непреодолимой силы, наступившими после подписания настоящего Договора, и которые ни одна из Сторон не могла предусмотреть и предотвратить разумными мерами. В этих случаях срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

10.2. Сторона, столкнувшаяся с обстоятельствами непреодолимой силы, должна с момента их наступления, но не позднее 5 (Пять) рабочих дней, известить о них другую Сторону в письменной форме.

10.3. Если вышеуказанные обстоятельства будут продолжаться более 2 (Двух) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору. В этом

случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков и/или иных возмещений.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров и направления письменных обращений. Срок рассмотрения обращения составляет 10 (десять) дней с даты его получения.

11.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на разрешение в суд в установленном действующим законодательством порядке.

12. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пункте 13.2 Договора.

12.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Участнику долевого строительства запрещается уступка прав требований по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, ответственность за ненадлежащее уведомление нового участника долевого строительства (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию лежит на Участнике, который берет на себя обязательства в полном объеме возместить Застройщику все убытки, связанные с нарушением настоящего условия.

13.2. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади), передачу права аренды земельного участка в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору. В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка, передачу права аренды земельного участка в залог не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе Регистрирующего органа), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика. Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Жилой дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на сайте <https://наш.дом.рф/>. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет размещен Жилой дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте.

13.3. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченными лицами Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

- путем направления сообщения на электронную почту – на следующий день после отправки.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 14 Договора.

13.4. Стороны договорились, что уклонение Участника долевого строительства от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения. Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том

числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

13.5. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

13.6. При изменении любых реквизитов, изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

13.7. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <https://наш.дом.рф/>. В частности, с этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность выполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика. Все уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, которые закон обязует направлять Дольщику почтой либо лично под расписку, считаются надлежащим образом направленными путем публикации и/или размещения информации на сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет.

13.8. Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), а также о смене контактного номера телефона, адреса электронной почты, произошедших в период действия настоящего Договора. В случае неисполнения указанной обязанности Дольщиком, все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу (адресу для направления почтовой корреспонденции), номеру телефона, адресу электронной почты и т.д. считаются направленными Застройщиком надлежащим образом.

13.9. Участник долевого строительства обязуется не реже одного раза в месяц проверять сайт <https://наш.дом.рф/>, а также свою электронную почту, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

13.10. Договор составлен в двух экземплярах, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.11. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1 (Поэтажный план Объекта долевого строительства)
 - Приложение № 2 (Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства).

13.12. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства с проектной документацией и проектной декларацией ознакомлен, в т.ч. на официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <https://наш.дом.рф/>, и претензий к Застройщику по предоставленной информации не имеет. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает достоверность и правильность указанных в договоре его реквизитов, в т.ч. адрес регистрации, почтовый адрес, паспортные данные и электронный почтовый адрес.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Для физических лиц:

Гражданин РФ _____ (ФИО), _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения: _____, ИНН _____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу: _____, адрес для направления почтовой корреспонденции _____, телефон _____, электронная почта _____

Для юридических лиц:

_____ (полное наименование и организационное правовая форма), ИНН/КПП
/_____, ОГРН_____, Местонахождение:_____, адрес для
направления почтовой корреспонденции:_____, расчетный счет_____, в_____
БИК_____. ИНН_____, корсчет_____, тел:_____, электронная почта:
_____.

г.Москва, «_____» ____ г.

Поэтажный план Объекта долевого строительства



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)). Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____

г.Москва, « _____ » _____ г.

Для квартир и нежилых помещений

Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Застройщик передает Участнику долевого строительства жилое/нежилое помещение в следующем техническом состоянии:

- Стены (наружные ограждающие конструкции) – вентилируемый фасад, монолитная ж/б стена/кладка из мелкоштучных материалов - без отделки внутренней части конструкции.
- Перегородки (межкомнатные) – ж/б стена /кладка из мелкоштучных материалов, без отделки, кладка из мелкоштучный материалов в один блок
- Полы – без отделки, стяжка полов не предусмотрена. В «мокрых зонах» гидроизоляция не выполняется, стяжка не выполняется.
- Потолок: плита монолитная железобетонная - без отделки внутренней части конструкции;
- Окна – из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом. Торцы оконных проемов внутри жилого помещения (откосы) без отделки; подоконники не устанавливаются;
- Двери - входные двери металлические, торцы дверных проемов внутри жилого помещения(откосы) без отделки; межкомнатные двери не устанавливаются;
- Электричество – ввод кабеля с устройством распределительного щита, без разводки кабелей внутри квартиры. Индивидуальный прибор учета установлен внутри поэтажного электрического шкафа.
- Водоснабжение – выполнен ввод в жилое помещение/квартиру с установкой водомерного узла с индивидуальными приборами учета в поэтажном коллекторном шкафу.
- Канализация - монтаж канализационных стояков с установкой тройника в квартире и заглушкой.
- Отопление - квартирная разводка труб отопления от этажного коллектора (гребенки). В коллекторе предусмотрена установка квартирных тепловых счетчиков. Предусмотрена двухтрубная напольная разводка с установкой приборов отопления - в соответствии с проектным решением.
- Вентиляция – устройство приточно- вытяжной системы вентиляции, разводка внутри квартиры не осуществляется.
- Кондиционирование – заводка трассы теплоносителя в квартиру для системы кондиционирования без установки наружного/внутреннего блока
- Пожарная сигнализация – установка датчика пожарной сигнализации.
- Сети связи – ввод кабельной линии – в соответствии с проектным решением. Внутриквартирная разводка сетей телевещания, телефонизации, радиофикации, интернета с установкой конечных устройств – не выполняется.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ _____ - _____ от _____

г.Москва, «____» _____ г.

Для машино-мест

Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Застройщик передает Участнику долевого строительства машино-место без внутренней отделки и инженерного оборудования.

Участник долевого строительства:

Застройщик:

_____ / _____