

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № Договор. Номер**

г. Москва

Договор. Дата

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус»**, в лице Генерального директора Кочнова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

*Формулировка для 1-го лица*

**Сторона (Дебитор). Реквизиты.** Сторона (Дебитор). Действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем\_\_\_ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

*Формулировка для 2-х и более лиц*

**Сторона (Дебитор). Реквизиты.** действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Участник**», с другой стороны,

*Формулировка для юридического лица*

«\_\_\_\_\_», в лице должность (или представителя по доверенности), действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

*Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет*

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, действующ с согласия своей матери/отца гр. РФ Фамилия, имя, отчество, именуем\_\_\_ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

*Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет*

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, в лице законного представителя (мать/отец) \_\_\_\_\_ именуем\_\_\_ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе «**Стороны**», заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта (далее – «Разрешение на ввод в эксплуатацию») передать Участнику объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.1.1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс (Этап 2. Лот 2)» (далее – «Здание»), расположенный на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 77:07:0005009:47 общей площадью 33929 кв. м. по адресу: г. Москва, проезд Багратионовский, вл. 5 (далее – «Земельный участок»).

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

*Формулировка п.1.1.1.1., если ДДУ заключается до получения Разрешения на ввод*

1.1.1.1. Указанный в пункте 1.1.1. Договора адрес является адресом Земельного участка, на котором производится строительство Здания. Почтовый адрес Здания будет отличаться от данного адреса.



*Формулировка п.1.1.1.1. , если ДДУ заключается после получения Разрешения на ввод*

1.1.1.1. Указанный в п.1.1. Договора адрес является адресом Земельного участка, на котором осуществлено строительство Здания. Почтовый адрес Здания: \_\_\_\_\_.

1.1.2. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ИНН 7706092528).

Застройщик уведомил Участника о наличии на дату подписания Сторонами Договора следующих обременений Земельного участка:

- залог (ипотека) в силу договора в пользу Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;
- залог (ипотека) в силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве Многофункционального жилого комплекса (1-й этап), строящегося Застройщиком на Земельном участке.

*Формулировка п.1.2. для квартиры с отделкой MR BASE, если ДДУ подписывается до получения Разрешения на ввод*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м <sup>2</sup>	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м <sup>2</sup>	Назначение объекта долевого строительства/дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту	0	—	жилое помещение (квартира)

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии) указаны в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Общая площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Объекта**»), - площадь Объекта по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса



Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая площадь (фактическая)** (далее – «**Фактическая общая площадь Объекта**») - фактическая площадь Объекта в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая приведенная площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

**Общая приведенная площадь (фактическая)** (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Формулировка п.1.2. для квартиры с отделкой MR BASE, если ДДУ подписывается после получения Разрешения на ввод*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные фактические характеристики (далее – «Объект»):

Таблица №1

Номер	Этаж	Номер подъезд а	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (фактическая), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас, м <sup>2</sup>	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (фактическая), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м <sup>2</sup>	Общая приведенная площадь (фактическая), рассчитанная как сумма столбцов 6 и 7 Таблицы, м <sup>2</sup>
-------	------	-----------------------	-------------------	---	--	---	--



1	2	3	4	5	6	7	8
		Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—		0

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте, наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (при их наличии) указаны в Приложении №2 к Договору.

Указанные в Таблице №1 характеристики Объекта определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета - кадастровым инженером \_\_\_\_\_ (номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: \_\_\_\_\_, член саморегулируемой организации кадастровых инженеров, номер в СРО: \_\_\_\_\_), осуществляющим деятельность в сфере выполнения кадастровых работ в соответствии с законодательством о кадастровой деятельности, далее по тексту Договора именуемым «Лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета». Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие с фактическими характеристиками Объекта, указанными в Договоре, в том числе с результатами обмеров Объекта, проведенных Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен, что Объект имеет следующие проектные характеристики:

Таблица №2

Корпус Здания	Условный номер	Этаж	Номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м <sup>2</sup>	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ Здания Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту	0	

**Общая площадь (проектная)**, указанная в Таблице №2 (далее - «**Проектная общая площадь Объекта**»), - площадь Объекта по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая площадь (фактическая)** (далее - «**Фактическая общая площадь Объекта**»)-указанная в Таблице №1 фактическая площадь Объекта в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, определена после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.



**Общая приведенная площадь (проектная)**, указанная в Таблице №2 (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

**Общая приведенная площадь (фактическая)** (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), указанная в Таблице №1, состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, определена после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Подстановка п.1.2. для квартиры с отделкой MR READY (ДДУ с подрядом), если ДДУ подписывается до получения РВ*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м <sup>2</sup>	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м <sup>2</sup>	Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту		—	жилое помещение (квартира)

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии) указаны в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.



Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Общая площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Объекта**»), - площадь Объекта по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая площадь (фактическая)** (далее – «**Фактическая общая площадь Объекта**»)- фактическая площадь Объекта в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, подлежит определению после окончания строительства Здания (и до проведения в Объекте отделочных работ, предусмотренных в п.8.13. Договора) по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая приведенная площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

**Общая приведенная площадь (фактическая)** (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания (и до проведения в Объекте отделочных работ, предусмотренных в п.8.13. Договора) по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены **Объекта** в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику (п.3.3.2. Договора) содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Формулировка п.1.2. для кладовой, если ДДУ подписывается до получения Разрешения на ввод*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):



Корпус Здания (далее – «Корпу с Здания »)	Условны й номер	Условн ый этаж	Условн ый номер подъез да	Площадь Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь частей Объекта (проектная)		Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
					наименование помещения	площадь (проектная), м <sup>2</sup>	
Здание. Номер корпус а	Объект. Условны й номер	Объект . Этаж	Объект . Секция	Объект. Площадь по проекту	—	—	нежилое помещение / кладовая

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «Проектная площадь Объекта»), определена на основании проектной документации.

**Фактическая площадь** (далее – «Фактическая площадь Объекта») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная площадь Объекта и Фактическая площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта (при их наличии) (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Формулировка п.1.2. для кладовой, если ДДУ подписывается после получения Разрешения на ввод*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные фактические характеристики (далее – «Объект»):

Таблица №1

Корпус Здания	Номер	Этаж	Номер подъез да	Площадь Объекта (фактическая), м <sup>2</sup>	Площадь частей Объекта (фактическая)		Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
					наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>	
Здание. Номер корпус а	Объект. Условны й номер	Объект . Этаж	Объект . Секция	Объект. Площадь по проекту	—	—	нежилое помещение



--	--	--	--	--	--	--	--

Указанные в Таблице №1 характеристики Объекта определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета - кадастровым инженером \_\_\_\_\_ (номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: \_\_\_\_\_, член саморегулируемой организации кадастровых инженеров, номер в СРО: \_\_\_\_\_), осуществляющим деятельность в сфере выполнения кадастровых работ в соответствии с законодательством о кадастровой деятельности, далее по тексту Договора именуемым «Лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета». Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие с фактическими характеристиками Объекта, указанными в Договоре, в том числе с результатами обмеров Объекта, проведенных Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен, что Объект имеет следующие проектные характеристики:

Таблица №2

Корпус Здания	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	площадь Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь частей Объекта (проектная)		Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
					наименование помещения	площадь (проектная) м <sup>2</sup>	
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	—	—	нежилое помещение / кладовая

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице №2 (далее - «**Проектная площадь Объекта**»), - площадь Объекта по проекту.

**Фактическая площадь Объекта** (далее – «**Фактическая площадь Объекта**»), указанная в Таблице №1, определена после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта (при их наличии) (далее - «**Планировка Объекта**»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Формулировки п.1.2. для одного машино- места, если договор подписывается до получения Разрешения на ввод*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании машино-место (далее – «Объект»), имеющее назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определён на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:



Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	назначение	площадь Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	
						наименование Объекта	площадь (проектная), м <sup>2</sup>
Подземная автостоянка	Объект . Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Нежилое помещение	Объект. Площадь по проекту	Машино-место	

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «Проектная площадь Объекта»), определена на основании проектной документации.

**Фактическая площадь** (далее – «Фактическая площадь Объекта») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта (далее - «План Объекта») и местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Формулировка п.1.2. для зависимых машино-мест, если договор подписывается до получения Разрешения на ввод*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются расположенные в Здании 2 (два) машино-места (далее совместно именуемые «Объект», а по отдельности «машино-место»), имеющие назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определён на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	условный номер	назначение	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	площадь машино-места (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (проектная), м <sup>2</sup>		Стоимость машино-места, рубли
							наименование Объекта	площадь (проектная), м <sup>2</sup>	



1	Подземная автостоянка	Объект. Условный номер	нежилое помещение	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	машино-место	—	
2	Подземная автостоянка		нежилое помещение				машино-место		
Проектная площадь Объекта: _____ м <sup>2</sup>									Итого: _____ рублей

Основные характеристики каждого машино-места и Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики каждого машино-места, в том числе их фактические номера, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Общая площадь (проектная) всех машино-мест**, указанная в Таблице (ранее и далее - «Проектная площадь Объекта»), - сумма площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора, определенная на основании проектной документации. Проектная площадь машино-места (далее - «Проектная площадь каждого машино-места») - проектная площадь каждого (соответствующего) машино-места, которая определена на основании проектной документации.

**Общая площадь (фактическая) всех машино-мест**, указанных в п.1.2. Договора (далее - «Фактическая площадь Объекта»), - сумма фактических площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора. Фактическая площадь каждого машино-места (далее - «Фактическая площадь каждого машино-места») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь каждого машино-места на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади каждого машино-места от Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

*Формулировка п.1.2. для машино-места, если договор заключается после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании машино-место (далее - «Объект»), имеющее назначение - нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определен на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



Объект имеет следующие основные фактические характеристики:

Таблица №1

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	номер	этаж на котором расположен Объект	Номер подъезда	назначение	площадь Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (фактическая), м <sup>2</sup>	
						наименование Объекта	площадь (проектная), м <sup>2</sup>
Подземная автостоянка	Объект . Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Нежилое помещение	Объект. Площадь по проекту	Машино-место	Объект площадь по проекту

Указанные в Таблице №1 характеристики Объекта определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета - кадастровым инженером \_\_\_\_\_ (номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: \_\_\_\_\_, член саморегулируемой организации кадастровых инженеров, номер в СРО: \_\_\_\_\_), осуществляющим деятельность в сфере выполнения кадастровых работ в соответствии с законодательством о кадастровой деятельности, далее по тексту Договора именуемым «Лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета». Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие с фактическими характеристиками Объекта, указанными в Договоре, в том числе с результатами обмеров объектов Объекта, проведенных Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен, что Объект имеет следующие проектные характеристики:

Таблица №2

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж на котором расположен Объект	Условный Номер подъезда	назначение	площадь Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	
						наименование Объекта	площадь (проектная), м <sup>2</sup>
Подземная автостоянка	Объект . Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Нежилое помещение	Объект. Площадь по проекту	Машино-место	Объект площадь по проекту

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице №2 (далее - «**Проектная площадь Объекта**»), определена на основании проектной документации без учета обмеров, произведенных Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Фактическая площадь** (далее – «**Фактическая площадь Объекта**»), указанная в Таблице №1, определена после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта Лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

План Объекта (далее - «План Объекта») и местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.



1.3.Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику, а Участник обязуется принять Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию - не позднее 30.06.2025 года.

*Пункт 1.3.1. добавляется, если объект оформляется в общую долевую или совместную собственность*

*Формулировка п.1.3.1. при общей совместной собственности*

1.3.1. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника: Сторона (Дебитор). Тип собственности.

*Формулировка п.1.3.1 при общей долевой собственности*

1.3.1. Объект подлежит оформлению в долевую собственность Участника: Сторона (Дебитор). Тип собственности.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, за исключением обременения, указанного в п.1.1.2. Договора.

*Формулировка п.1.5. при привлечении денежных средств на ЭСКРОУ СЧЕТ, до получения Разрешения на ввод*

1.5. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ»).

## **2.Правовое обоснование Договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-208000-019307-2020 от 25 декабря 2020 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) право собственности Застройщика на Земельный участок, что подтверждается записью о государственной регистрации №77:07:0005009:47-77/011/2017-2 от 15.09.2017 г., внесенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр недвижимости;

в) Проектная декларация на строительство Здания (далее – «Проектная декларация»), опубликованная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

*Подпункт г) добавляется, если ДДУ заключается после РВ*

г) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., выданное \_\_\_\_\_.

*Пункт 2.3. и 2.4. добавляется, если ДДУ заключается после получения Разрешения на ввод*

2.3. В соответствии с ч. 7.1. ст. 18 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до



осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с ч.7.1. ст. 18 Закона 214-ФЗ Застройщик не осуществляет обязательные отчисления в компенсационный фонд или привлечение денежных средств на эскроу счета в уполномоченном банке, так как Застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, указанное п. 2.2. Договора.

2.4. В связи с заключением Договора после ввода Здания в эксплуатацию Стороны пришли к соглашению, что к правоотношениям Сторон не применяются положения п.3.2.1., абз.1 п.8.5. Договора.

### **3. Обязательства и права Сторон**

#### **3.1. Застройщик обязан:**

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

3.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

*Формулировка п.3.1.4. Договора для квартир с отделкой MR BASE, кладовой и машино-места*

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

*Формулировка п.3.1.4. Договора для квартиры с отделкой MR READY (ДДУ с подрядом)*

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям п.1.2. Договора и Приложения №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.5. Обеспечить подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее - «орган регистрации прав»), заявления о государственной регистрации Договора и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации Договора.



### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

*Формулировка п.3.3.2. для квартиры с отделкой MR BASE, кладовой и машино-места*

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования,



Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

*Формулировка п.3.3.2. для квартиры с отделкой MR READY (ДДУ с подрядом)*

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям п.1.2. Договора и Приложению №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту согласно Приложению №2 к Договору, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.3. В соответствии с действующим законодательством с момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

Уклонение Участника от заключения договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, осуществляющей функции управления зданием, в котором расположен Объект, не освобождает Участника от обязанности по компенсации данной управляющей организации всех фактически произведенных затрат, связанных с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в здании, в котором расположен Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.



3.3.4. Компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта и до момента заключения Участником договора управления зданием, в котором располагается Объект с управляющей организацией, осуществляющей управление данным зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию здания, в котором располагается Объект, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению данным зданием, содержанию общего имущества в данном здании с момента передачи Объекта до заключения Участником договора управления данным зданием с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3.5. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.6. Обеспечить подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации Договора и документов Участника, необходимых для государственной регистрации Договора.

*В случае оплаты цены Договора с использованием средств МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА (без ипотеки), дополнять Договор пунктом следующего содержания:*

3.3.7. Участник обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты представления в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договора с отметкой о государственной регистрации Договора и иных документов, предусмотренных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», сообщить Застройщику об осуществлении указанных действий в порядке, предусмотренном в п. 9.7.2. Договора, а также продублировать указанное сообщение путем направления на электронный адрес [info@felicity.ru](mailto:info@felicity.ru).

### **3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

*Формулировка п.3.4.2. при оплате цены договора БЕЗ ИПОТЕКИ*

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается



с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

*Формулировка п.3.4.2. если оплата всей цены договора С ИПОТЕКОЙ*

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе ч.2 ст.346 ГК РФ и требований Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

*Добавить п.3.4.2.1. для квартиры с ОТДЕЛКОЙ MR Ready (ДДУ с подрядом)*

3.4.2.1. При уступке прав требований по Договору Участник обязуется передать новому участнику долевого строительства все документы, удостоверяющие права (требования), включая Договор и протокол окончательного согласования варианта отделки Объекта или иной подписанный между Участником и Застройщиком документ о согласовании варианта отделки Объекта. Новый участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика выполнения в Объекте иного варианта отделки Объекта по сравнению с указанной в данном протоколе или ином документе о согласовании варианта отделки Объекта, за исключением случая, если новый участник долевого строительства и Застройщик письменно не согласуют новый вариант отделки.

#### **4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

*Формулировка п.4.1. для квартир с отделкой MR Base*

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается. Далее по тексту Цена Договора также именуется «Цена Объекта».

*Формулировка п.4.1. для квартир с отделкой MR Ready*

4.1. Цена Договора – общая сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора.

*Подстановка п.4.1. для кладовых и машино-мест*

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Здания. Далее по тексту Цена Договора также именуется «Цена Объекта».

*Формулировка п.4.2. для квартир С ОТДЕЛКОЙ MR BASE, ДДУ подписывается до получения Разрешения на ввод*

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью)**, определена исходя из **Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена**



за кв.м. (прописью). Проектной общей приведенной площади Объекта и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта. НДС не облагается.

*Формулировка п.4.2. для квартир с ОТДЕЛКОЙ MR READY, если договор подписывается до получения Разрешения на ввод*

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** и состоит из:

4.2.1. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, - цены строительства (создания) Объекта в техническом состоянии, указанном в п.1.2. Договора и Приложении №2 к Договору (далее – «**Цена Объекта**»). Указанная в настоящем пункте Цена Объекта определена на дату подписания Договора исходя из \_\_\_\_\_ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта. Цена Объекта подлежит уточнению в случае, указанном в п.4.4. Договора;

4.2.2. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС по установленной действующим законодательством ставке, – цены отделочных работ, производимых Застройщиком согласно ст.8.13. Договора (далее – «**Стоимость Отделки**»). Стоимость Отделки является твердой и не подлежит изменению в том числе в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта либо в случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта в результате проведения Застройщиком в Объекте отделочных работ, предусмотренных в ст. 8.13. Договора.

По соглашению Сторон, в случае недостаточности поступивших от Участника денежных средств для уплаты Цены Договора в полном объеме поступившие денежные суммы засчитываются:

- в первую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Цены Объекта (п. 4.2.1. Договора);

- во вторую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Стоимости Отделки (п. 4.2.2 Договора).

Стоимость Отделки, перечисленной Участником, не является коммерческим кредитом для Застройщика, проценты на Стоимость Отделки не начисляются.

Настоящим Участник выражает свое согласие на оплату Стоимости Отделки авансом.

*Формулировка п.4.2. для квартир с ОТДЕЛКОЙ MR READY, если договор подписывается после получения Разрешения на ввод*

4.2. Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** и состоит из:

4.2.1. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, - цены строительства (создания) Объекта в техническом состоянии, указанном в п.1.2. Договора и Приложении №2 к Договору (далее – «**Цена Объекта**»);

4.2.2. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС по установленной действующим законодательством ставке, – цены отделочных работ, производимых Застройщиком согласно ст.8.13. Договора (далее – «**Стоимость Отделки**»). Стоимость Отделки является твердой и не подлежит изменению в том числе в случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта в результате проведения Застройщиком в Объекте отделочных работ, предусмотренных в ст. 8.13. Договора.

По соглашению Сторон, в случае недостаточности поступивших от Участника денежных средств для уплаты Цены Договора в полном объеме поступившие денежные суммы засчитываются:

- в первую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Цены Объекта (п. 4.2.1. Договора);



- во вторую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Стоимости Отделки (п. 4.2.2 Договора).

Стоимость Отделки, перечисленной Участником, не является коммерческим кредитом для Застройщика, проценты на Стоимость Отделки не начисляются.

Настоящим Участник выражает свое согласие на оплату Стоимости Отделки авансом.

*Формулировка п.4.2. для кладовых, если договор подписывается до получения Разрешения на ввод*

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)**, определена исходя из **Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью)** кв.м. Проектной площади Объекта и **Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью)** за один квадратный метр Проектной площади Объекта. НДС не облагается.

*Формулировка п.4.2. для квартир С ОТДЕЛКОЙ MR BASE, кладовых, ДДУ подписывается после РВ*

4.2. Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)**. НДС не облагается.

*Формулировка п.4.2. для машино-места*

4.2. Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)**. НДС не облагается.

*Добавить п.4.2.1., если по договору продаются 2 взаимозависимых машино-места*

4.2.1. Стоимость каждого машино-места, указанного в п.1.2. Договора, определена в п.1.2. Договора.

4.3. Участник осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

*Формулировка при расчетах с использованием аккредитива, открываемого в ПАО Сбербанк С ИПОТЕКОЙ Сбербанка:*

4.3.1. Участник оплачивает сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** за счет собственных средств в **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** и за счет кредитных средств в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)**, предоставляемых **Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»**, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ и Банком. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Собственные и кредитные денежные средства вносятся Участником на аккредитив, открываемый Участником в Банке не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**;



- вид аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу [info@filicity.ru](mailto:info@filicity.ru) не позднее даты открытия аккредитива;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.3.2. Договора.

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из



суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

#### **Формулировка при расчетах с использованием аккредитива Сбербанка (БЕЗ ИПОТЕКИ)**

4.3.1. Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее - «Банк»). Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма**

**аккредитива (прописью);**

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: [info@filicity.ru](mailto:info@filicity.ru) ;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- 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 соответствии с п. 4.3.2. Договора.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов С ИПОТЕКОЙ Сбербанка (без аккредитива, деньги перечисляются сразу на эскроу счет):**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием эскроу счета, открываемого Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

- платеж в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- платеж в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** Участник выплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 почтовый адрес: г. Москва \_\_\_\_\_, ИНН 7707083893, счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, кор.счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года) (ранее и далее - «Банк»), по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному между гр. \_\_\_\_\_ и Банком в г. Москва, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.2. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с



настоящим абзацем Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**Формулировка для номинального счета Сбербанк ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» (без ипотеки Сбербанка)**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника на счет эскроу, открываемый Участником согласно п.4.3.2. Договора.

ООО «ЦНС» переводит денежные средства с Номинального счета на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения от органа регистрации прав по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации о государственной регистрации Договора.

Все расходы по размещению на Номинальный счет и перечислению с Номинального счета денежных средств несет Участник.

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты robot@domclick.ru на электронную почту \_\_\_\_\_ не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

**Формулировка для номинального счета Сбербанк ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», С ИПОТЕКОЙ Сбербанка:**

4.3.1. Участник осуществляет оплату суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** за счет собственных средств в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** и за счет кредитных средств в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)**, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству



Российской Федерации (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ и Банком. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета № \_\_\_\_\_ Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС»), открытого в Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).

Собственные денежные средства и кредитные денежные средства Участника зачисляются на Номинальный счет не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты подписания Договора.

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты [robot@domclick.ru](mailto:robot@domclick.ru) на электронную почту [info@filicity.ru](mailto:info@filicity.ru) не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.3.2. Договора.

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени),



иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

#### **Формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в ВТБ с ИПОТЕКОЙ ВТБ:**

4.3.1. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в **Банке ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес Банк ВТБ (ПАО), 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу в № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее по тексту - «Банк»), в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью).**

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и Банком, в том числе:

в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника, в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Филиал № 7701 ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810345250000745 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525745, ОГРН банка: 1027739207462 от 17.09.2002, ИНН 7702070139;

- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью);**

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: info@filicity.ru;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо электронной скан-копии Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые)



регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника в пользу Банка, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес \_\_\_\_\_. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по аккредитиву несет Участник;

- дополнительные условия аккредитива - частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.3.2.

Договора.

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты \_\_\_\_\_. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора



судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов С ИПОТЕКОЙ ВТБ без аккредитива:**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием эскроу счета, открываемого Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

- платеж в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** Участник выплачивает за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставленных **Банком ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу в № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Банком и гр. \_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_ (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных



средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты \_\_\_\_\_. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

#### **Формулировка для Номинального счета ВТБ Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» БЕЗ ИПОТЕКИ**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием Номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132, ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Экосистема недвижимости «М2»»), открытого в Банке ВТБ (ПАО), бенефициаром по которому является Участник.

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем обновления информации в Информационно-аналитической системе Сервис безопасных расчетов Банка ВТБ на сайте <https://m2.ru/> не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости «М2» по поручению Участника на счет эскроу, открываемый Участником согласно п.4.3.2. Договора.

ООО «Экосистема недвижимости «М2» переводит денежные средства с Номинального счета на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора.

#### **Формулировка Номинальный счет ВТБ Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» С ИПОТЕКОЙ ВТБ:**

4.3.1. Участник осуществляет оплату суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** за счет собственных средств в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** и за счет кредитных средств в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)**, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный



переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. **ФИО** \_\_\_\_\_ и Банком.

Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132, ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Экосистема недвижимости «М2»)), открытого в Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем обновления информации в Информационно-аналитической системе Сервис безопасных расчетов Банка ВТБ на сайте <https://m2.ru/> не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, осуществляется ООО «Экосистема недвижимости «М2» по поручению Участника в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора и залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.3.2. Договора.

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты \_\_\_\_\_. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.



В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием кредитных денежных средств Банка ДОМ.РФ С ИПОТЕКОЙ Банка ДОМ.РФ, с использованием актива:**

4.3.1. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным банком Российской Федерации (Банком России) от 19 декабря 2018 г.), местонахождение 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 (ранее и далее - «Банк»), в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью).**

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств,** предоставляемых Банком по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ и Банком, в том числе:

- в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника,
- в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: info@filicity.ru;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо электронной скан-копии Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный



адрес osisk@domrf.ru. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива.

- расходы по аккредитиву несет Участник;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива - частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.3.2. Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек для целей приобретения в собственность Участника Объекта путем участия в долевом строительстве Здания со сроком возврата кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

За пользование кредитом Участник уплачивает Банку плату из расчёта годовой процентной ставки в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов годовых со дня, следующего за днем предоставления кредита, по дату фактического возврата кредита (включительно), если Кредитным договором не предусмотрено другое.

#### *Формулировка п.4.3.1.1.,4.3.1.2. для квартиры*

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно при регистрации Договора.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона, а также закладная. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

#### *Формулировка п.4.3.1.1., 4.3.1.2. для машино-места и кладовой*

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, по соглашению Сторон либо в судебном порядке



вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты osisk@domrf.ru. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием кредитных средств Банка ДОМ.РФ С ИПОТЕКОЙ Банка ДОМ.РФ, деньги сразу на эскроу счет, без аккредитива:**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием эскроу счета, открываемого Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

- денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** Участник выплачивает за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** оплачиваются за счет кредитных денежных средств, предоставленных Участнику Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (адрес местонахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКATO 45286552000, ОГРН 1037739527077; р/с № \_\_\_\_\_, к/с №30101810345250000266, БИК 044525266 ) (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора**, заключенного между Банком и гр. \_\_\_\_\_ в г. Москве (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек для целей приобретения в собственность Участника Объекта путем участия в долевом строительстве Здания со сроком возврата кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.



За пользование кредитом Участник уплачивает Банку плату из расчёта годовой процентной ставки в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов годовых со дня, следующего за днем предоставления кредита, по дату фактического возврата кредита (включительно), если Кредитным договором не предусмотрено другое.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.

**Формулировка п.4.3.1.1.,4.3.1.2. ДЛЯ КВАРТИРЫ**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно при регистрации Договора.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона, а также закладная. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

**Формулировка п.4.3.1.1.,4.3.1.2. для машино-места и кладовой**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, по соглашению Сторон либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором на текущий счет № \_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты osisk@domrf.ru. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных



Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в БАНКАХ с ипотекой БАНКОВ (в том числе для АБСОЛЮТ-БАНКА):**

4.3.1. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, кор/счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (ранее и далее - «Банк»), в г. \_\_\_\_\_ в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью).**

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. **ФИО** и Банком, в том числе:

- в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника,
- в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: [info@filicity.ru](mailto:info@filicity.ru);
- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью);**
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

**Подстановка для банков, КРОМЕ АБСОЛЮТ-БАНКА и Газпромбанка:**

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком электронной скан-копии, либо оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной



регистрации договора участия с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

*Подстановка для АБСОЛЮТ БАНКА:*

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

*Подстановка для Газпромбанка:*

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком электронной скан-копии, либо оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Предоставление документов по аккредитиву посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты \_\_\_\_\_ на адрес электронной почты Банка [Partner\\_Accred@gazprombank.ru](mailto:Partner_Accred@gazprombank.ru) с указанием в теме данного сообщения номера и даты соответствующего аккредитива.

Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.3.2.

Договора.

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно



подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты \_\_\_\_\_. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Участником за счет его собственных денежных средств.

Любые суммы, подлежащие удержанию с Участника, не распространяется на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

*При оплате Цены Договора с использованием кредитных денежных средств, предоставленных ПАО Росбанк, добавлять п.4.3.1.3.1.*

4.3.1.3.1. Адрес электронной почты Банка для направления органом регистрации прав в соответствии с п. 9 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомления о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора [pogashenie\\_prime@rosbank.ru](mailto:pogashenie_prime@rosbank.ru).



### **Формулировка для оплаты через аккредитив других банков (БЕЗ ИПОТЕКИ)**

4.3.1. Для осуществления расчетов по Договору Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ОГРН \_\_\_\_\_, кор/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (далее - «Банк»), в размере **Договор.**

**Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью).**

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью);**

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: info@filicity.ru не позднее даты открытия аккредитива;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- 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 соответствии с п. 4.3.2. Договора.

### **Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой БАНКОВ (в том числе АЛЬФА -БАНК), деньги вносятся сразу на эскроу счет (без аккредитива):**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием эскроу счета, открываемого Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

- денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** выплачиваются Участником за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставленных \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_, почтовый адрес \_\_\_\_\_,



кор/счет \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенного между Банком и гр. \_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_ (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты \_\_\_\_\_. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.



*100 % оплата на эскроу счет (без аккредитива или номинального счета Сбербанка и ООО «Жилищные экосистемы»)*

4.3.1. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.3.2. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

*Рассрочка на эскроу счет (без аккредитива или номинального счета Сбербанка и ООО «Жилищные экосистемы») без ипотеки*

4.3.1. Стороны пришли к соглашению, что оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.3.2. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно ;

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора.

Дата последнего платежа, указанного в настоящем пункте, не должна быть позднее планируемой даты ввода в эксплуатацию здания, в котором расположен Объект, указанной в Проектной декларации.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

*Формулировка при оплате с использованием Субсидии, выданной Департаментом городского имущества города Москвы, и собств. ден. средств, БЕЗ АККРЕДИТИВА*

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием эскроу счета, указанного в п.4.3.2. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

4.3.1.1. денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора из собственных средств;

4.3.1.2. денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек Участник оплачивает Застройщику за счет денежных средств, являющихся субсидией, предоставленной гр. \_\_\_\_\_ на семью в составе \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) человек, согласно Свидетельству о предоставлении субсидии для приобретения или строительства жилых помещений № \_\_\_\_\_, выданного Департаментом городского имущества города Москвы, на основании Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1.2. Договора, более чем на 10 (Десять) календарных дней или при отказе Департамента городского имущества г. Москвы от издания распоряжения о перечислении вышеуказанной субсидии, Участник обязуется оплатить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.1.2. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.



**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.3. В случае расторжения Договора после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, Участник поручает Застройщику в своих интересах перечислить денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплаченную в счет Цены Договора из средств субсидии, в бюджет города Москвы в полном объеме в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом 214-ФЗ.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплаченные в счет Цены Договора из средств субсидии, возвращаются в бюджет города Москвы в полном объеме в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом 214-ФЗ.

4.3.1.4. Штрафы, пени, неустойки не могут быть удержаны Застройщиком из суммы субсидии. Штрафы и пени, начисляемые в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ и/или Договором и оплачиваются Участником за счет собственных средств.

***Формулировка при оплаты 100 % Субсидией Департамента городского имущества города Москвы, оплата на эскроу счет без аккредитива***

4.3.1. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием эскроу счета, указанного в п.4.3.2. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

4.3.1.1. денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** вносятся Участником за счет денежных средств, являющиеся субсидией /частью субсидии в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, предоставленной гр. \_\_\_\_\_ на семью в составе \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) человек, согласно Свидетельства о предоставлении субсидии для приобретения или строительства жилых помещений № \_\_\_\_\_, выданного Департаментом городского имущества города Москвы, на основании Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1. Договора, более чем на 10 (Десять) календарных дней или при отказе Департамента городского имущества г. Москвы от издания распоряжения о перечислении вышеуказанной субсидии, Участник обязуется оплатить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.1. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.2. В случае расторжения Договора после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, Участник поручает Застройщику в своих интересах перечислить денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплаченную в счет Цены Договора из средств субсидии, в бюджет города Москвы в полном объеме в течение 15



(Пятнадцать) рабочих дней с момента расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом 214-ФЗ.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплаченные в счет Цены Договора из средств субсидии, возвращаются в бюджет города Москвы в полном объеме в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом 214-ФЗ.

4.3.1.3. Штрафы, пени, неустойки не могут быть удержаны Застройщиком из суммы субсидии. Штрафы и пени, начисляемые в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ и/или Договором и оплачиваются Участником за счет собственных средств.

***Оплата на эскроу счет (без аккредитива или номинального счета Сбербанка (ЦНС) или ООО «Жилищные экосистемы») + МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ. Без ипотеки***

4.3.1. Стороны пришли к соглашению, что оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.3.2. Договора, в следующие сроки:

4.3.1.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.3.1.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ года, выданный \_\_\_\_\_ на имя \_\_\_\_\_, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Для осуществления платежа по Договору Участник (владелец Сертификата) обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора представить в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договор с отметкой о государственной регистрации Договора и иные документы, указанные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», и выдать поручение о перечислении денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора.

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1.2. Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней или получения Участником отказа на заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации (либо от Пенсионного фонда Российской Федерации), Участник обязуется внести сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.1.2. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.



*Добавить п.4.3.1.1., если первый платеж через аккредитив или номинальный счет Сбербанка или ООО «Жилищные экосистемы», БЕЗ ИПОТЕКИ , а второй платеж - МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ*

4.3.1.1. Денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ года, выданный \_\_\_\_\_ на имя \_\_\_\_\_, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Для осуществления платежа по Договору Участник (владелец Сертификата) обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора представить в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договор с отметкой о государственной регистрации Договора и иные документы, указанные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», и выдать поручение о перечислении денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора.

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1.1. Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней или получения Участником отказа на заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации (либо от Пенсионного фонда Российской Федерации), Участник обязуется оплатить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.1.1. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

*Добавить п.4.3.1.2., если первый платеж через аккредитив или номинальный счет Сбербанка и ООО «Жилищные экосистемы»)без ипотеки, второй платеж – материнский капитал, третий платеж -рассрочка:*

4.3.1.2. Оставшаяся сумма денежных средств вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;
- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;
- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;
- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

Дата последнего платежа, указанного в настоящем пункте, не должна быть позднее планируемой даты ввода в эксплуатацию здания, в котором расположен Объект, указанной в Проектной декларации.

*Добавить пункт 4.3.1.4. при оплате цены договора с использованием материнского капитала, первый платеж – через аккредитив или номинальный счет с ипотекой, второй – материнский капитал*



4.3.1.4. Денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ года, выданный \_\_\_\_ на имя \_\_\_\_, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

Для осуществления платежа по Договору Участник (владелец Сертификата) обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора представить в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договор с отметкой о государственной регистрации Договора и иные документы, указанные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», и выдать поручение о перечислении денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора.

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1.4. Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней или получения Участником отказа на заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации (либо от Пенсионного фонда Российской Федерации), Участник обязуется оплатить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.1.4. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

*Добавить п.4.3.1.1., если первый платеж через аккредитив или номинальный счет Сбербанка или ООО «Жилищные экосистемы», БЕЗ ИПОТЕКИ, а второй платеж - рассрочка*

4.3.1.1. Оставшаяся сумма денежных средств вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;
- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;
- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;
- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

Дата последнего платежа, указанного в настоящем пункте, не должна быть позднее планируемой даты ввода Здания в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации.

**Формулировки для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию  
НЕ ЭСКРОУ**

*Формулировка для 100 % оплаты, один платеж, безналичная оплата без аккредитива*

4.3.1. Стороны пришли к соглашению, что 100% Цены Договора, указанной в пункте 4.2. Договора, Участник оплачивает Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.



**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

*Рассрочка, безналичная оплата, без аккредитива* **НЕ ЭСКРОУ**, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию

4.3.1. Стороны пришли к соглашению, что Участник оплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в пункте 4.2. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно.

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора. В таком случае Застройщик обязан принять исполнение по оплате.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

*Аккредитив «Промсвязьбанк» БЕЗ ИПОТЕКИ, раскрытие через скан-копию договора* **НЕ ЭСКРОУ**, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию

4.3.1. Денежная сумма в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** оплачивается Участником в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив (далее - «аккредитив») в Публичном акционерном обществе «Промсвязьбанк», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3251, местонахождение 109052, Россия, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, строение 22, корреспондентский счёт № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555, ИНН 7744000912 (далее - «Банк») в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**, на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк – Банк;
- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- получатель средств по аккредитиву – Застройщик;
- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_;

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк либо электронную скан-копию Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной



электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес Lcdoc@psbank.ru. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Все расходы в соответствии с тарифами банка-эмитента и исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый в Банке для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

*Аккредитив «АЛЬФА БАНК» (без ипотеки), НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Денежная сумма в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** оплачивается Участником в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив (далее- «аккредитив») в АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «АЛЬФА-БАНК» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1326 выдана Банком России 16 января 2015 года, ОГРН 11027700067328, ИНН 7728168971, КПП 997950001, корр./счет RUR №30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК 044525593) (далее также – «Банк») в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**, на следующих условиях:

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- банк-эмитент и исполняющий банк – Банк;
- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- получатель средств по аккредитиву – Застройщик;
- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;



- условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Все расходы в соответствии с тарифами банка-эмитента и исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый в Банке для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

*Аккредитив Сбербанка (без ипотеки) НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Денежная сумма в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** оплачивается Участником в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов.

Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, адрес местонахождения: \_\_\_\_\_ (далее - «Банк»), в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)** на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк – Банк;
- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- получатель средств по аккредитиву – Застройщик;
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по открытию аккредитива несет Участник;



- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем уведомления Банком уполномоченного сотрудника Застройщика по электронной почте по адресу \_\_\_\_\_.

В случае отказа в регистрации Договора, денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

**Номинальный счет Сбербанка БЕЗ ИПОТЕКИ Сбербанка НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию**

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится с использованием Номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Оплата суммы, указанной в абз.1 п. 4.3.1. Договора, осуществляется путем внесения Участником в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора Цены Договора на Номинальный счет, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_ Отделение Московского банка Сбербанка России) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № \_\_\_\_\_, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015г. № 1481) (далее также именуемый «Банк»).

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника по реквизитам Застройщика, указанным в статье 11 Договора.

ООО «ЦНС» переводит денежные средства с Номинального счета на расчетный счет Застройщика в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения от органа регистрации прав по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации о государственной регистрации Договора.

Все расходы по размещению на Номинальный счет и перечислению с Номинального счета денежных средств несет Участник.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательствам Участника, указанным в абз.1 п. 3.3.7. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный абз.1 п. 3.3.7. Договора срок исполнения указанных обязанностей, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательства по представлению в



орган регистрации прав заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

*Номинальный счет ЦНС Сбербанка с ипотекой Сбербанка НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Расчеты по Договору производятся с использованием Номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Оплата суммы в размере Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью) осуществляется Участником как за счет собственных средств Участника в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью), так и за счет кредитных средств в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью), предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_ Отделение Московского банка Сбербанка России) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № \_\_\_\_\_, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015г. № 1481) (далее также - «Банк») по Кредитному договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»), путем внесения Участником в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора предусмотренного настоящим пунктом Договора платежа на Номинальный счет.

4.3.1.1. Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника по реквизитам Застройщика, указанным в статье 11 Договора:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке Договора и его предоставления в Банк в случае, если Участник не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,
- после государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного Договора проекту Договора, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита, в части указания реквизитов Сторон, описания характеристик Объекта (местоположение, площадь, стоимость, основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

4.3.1.2. ООО «ЦНС» переводит денежные средства с Номинального счета на расчетный счет Застройщика в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения от органа регистрации прав по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации о государственной регистрации Договора, а также выполнения условий, указанных в п. 4.3.1.1. Договора.

Все расходы по размещению на Номинальный счет и перечислению с Номинального счета денежных средств несет Участник.

4.3.1.3. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.



4.3.1.4. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

*Ипотека Сбербанка без аккредитива НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора, в следующем порядке:

- денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 почтовый адрес: г. Москва \_\_\_\_, ИНН 7707083893, счет № \_\_\_\_ в \_\_\_\_, кор.счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года) (ранее и далее - «Банк»), по Кредитному договору № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ (далее - «Кредитный договор»), заключенному между ФИО и Банком в г. Москва, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав.

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.2. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по



иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_, открытый в Банке на имя \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

*Ипотека в рассрочку 50/50 Сбербанк без аккредитива НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора, в следующем порядке:

- первый платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек уплачивается Участником за счет собственных денежных средств в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** и за счет кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_ Отделение Московского банка Сбербанка России) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № \_\_\_\_\_, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (ранее и далее – «Банк»), по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора**, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав.

- второй платеж в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** уплачивается Участником за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Банком на основании Кредитного договора, в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., но не ранее государственной регистрации Договора в органе регистрации прав.

На основании Кредитного договора Участнику предоставлен кредит в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** на следующих условиях:

- цель кредитования - на оплату цены Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата.**

- срок кредитования - до «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ года включительно;

- процентная ставка за пользование кредитом \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов годовых.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.



Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.2. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

**Аккредитив в ПАО Сбербанк с ипотекой Сбербанка НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию**

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник открывает в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в ПАО «Сбербанк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (далее - «Банк»), в г. \_\_\_\_\_ в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**.

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и Банком, в том числе:

- в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника,
- в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;



- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- дополнительные условия аккредитива - без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Все расходы в соответствии с тарифами банка-эмитента и исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

В случае отказа в регистрации Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в предусмотренном в абз. 1 настоящего пункта размере на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.2. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления



Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. ФИО, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

**Аккредитив других банков БЕЗ ИПОТЕКИ НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию**

4.3.1. Денежная сумма в размере **Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью)** оплачивается Участником в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов.

Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ОГРН \_\_\_\_\_, кор/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (далее - «Банк»), в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договора. Сумма аккредитива (прописью).**

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по открытию аккредитива несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем уведомления Банком уполномоченного сотрудника Застройщика по электронной почте по адресу \_\_\_\_\_.

В случае отказа в регистрации Договора, денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.3.1. Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов,



необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

*Ипотека ВТБ без аккредитива НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора, в следующем порядке:

- денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставленных **Банком ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу в № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенного между Банком и гр. \_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_ (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее



чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты: \_\_\_\_\_.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

*Аккредитив ВТБ с ипотекой ВТБ НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов.

Участник в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в **Банке ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес ВТБ (ПАО), 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу в № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (ранее и далее - «Банк»), в г. \_\_\_\_\_ в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**.

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств**, предоставляемых Банком по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ и Банком, в том числе:

в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника, в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Филиал № 7701 ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810345250000745 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525745, ОГРН банка: 1027739207462 от 17.09.2002, ИНН 7702070139;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;
- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк либо электронную скан-копию Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника в пользу Банка, либо скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на



электронный адрес \_\_\_\_\_. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- дополнительные условия аккредитива - без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Все расходы в соответствии с тарифами банка-эмитента и исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

В случае отказа в регистрации Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый в Филиале 7701 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве (Филиал 7701 Банка ВТБ (ПАО)) для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты: \_\_\_\_\_.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить



сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

*Номинальный счет ВТБ Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» без ипотеки ВТБ НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится с использованием номинального счета (далее – «Номинальный счет») Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (Место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132, ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Экосистема недвижимости «М2»)), открытого в Банке ВТБ, бенефициаром по которому является Участник. Указанная сумма зачисляется Участником на Номинальный счет в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора.

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем обновления информации в Информационно-аналитической системе Сервис безопасных расчетов Банка ВТБ на сайте <https://m2.ru/> не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

ООО «Экосистема недвижимости «М2» переводит денежные средства с Номинального счета на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по внесению денежных средств в размере, предусмотренном настоящим пунктом, на Номинальный счет. В случае неисполнения Участником в предусмотренный абз.1 п. 4.3.1. Договора срок исполнения указанного обязательства, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

*Номинальный счет ВТБ Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» с ипотекой ВТБ НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию*

4.3.1. Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета (далее – «Номинальный счет») Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132, ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Экосистема недвижимости «М2»)), открытого в Банке ВТБ (ПАО), бенефициаром по которому является Участник.

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником как за счет собственных средств Участника в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)**, так и за счет кредитных средств в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)**, предоставленных Публичным акционерным обществом Банк ВТБ (место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление



банковских операций №1000) (ранее и далее также - «Банк») по Кредитному договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»), путем внесения Участником в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания Договора на Номинальный счет.

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем обновления информации в Информационно-аналитической системе Сервис безопасных расчетов Банка ВТБ на сайте <https://m2.ru/> не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, осуществляется ООО «Экосистема недвижимости «М2» по поручению Участника по реквизитам Застройщика, указанным в статье 11 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора и залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по внесению денежных средств в размере, предусмотренном настоящим пунктом, на Номинальный счет. В случае неисполнения Участником в предусмотренный абз.2 п. 4.3.1. Договора срок исполнения указанного обязательства, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты \_\_\_\_\_.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.



Применяемые формулировки при порядке расчетов без использования аккредитива, открываемого в БАНКАХ с ипотекой БАНКОВ (в том числе АЛЬФА – БАНК, Абсолютбанк) **НЕ ЭСКРОУ**, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию:

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора, в следующем порядке:

- денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставленных \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_, почтовый адрес \_\_\_\_\_, кор/счет \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., заключенного между Банком и гр. \_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_ (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2. Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты: \_\_\_\_\_.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.



*Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в БАНКАХ с ипотекой БАНКОВ (в том числе АБСОЛЮТБАНКА) НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию:*

4.3.1. Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, кор/счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ (ранее и далее - «Банк»), в г. \_\_\_\_\_ в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**.

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. **ФИО** и Банком, в том числе:

- в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника,
- в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива;

*Подстановка для банков, КРОМЕ АБСОЛЮТ БАНКА и Газпромбанка:*

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк электронную скан-копию, либо оригинал, либо нотариально заверенную копию, либо копию, заверенную сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника, - либо скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

*Подстановка для АБСОЛЮТ БАНКА:*

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк оригинал, либо нотариально заверенную копию, либо копию, заверенную сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** между



Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

#### *Подстановка для Газпромбанка*

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк оригинал, либо нотариально заверенную копию, либо копию, заверенную сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Предоставление документов по аккредитиву посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты \_\_\_\_\_ на адрес электронной почты Банка [Partner\\_Accred@gazprombank.ru](mailto:Partner_Accred@gazprombank.ru) с указанием в теме данного сообщения номера и даты соответствующего аккредитива.

Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- дополнительные условия аккредитива - без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Все расходы в соответствии с тарифами Банка-эмитента и Исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

В случае отказа в регистрации Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в предусмотренном в абз. 1 настоящего пункта размере на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1.



Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

Права залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удостоверяются закладной.

4.3.1.2. Права требования Участника на Объект, приобретаемые Участником по Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты: \_\_\_\_\_.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов с ИПОТЕКОЙ Банка ДОМ.РФ, без аккредитива НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию:**

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора, в следующем порядке:

- денежные средства в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** оплачиваются за счет кредитных денежных средств, предоставленных Участнику **Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ»** (адрес местонахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077; р/с № \_\_\_\_\_, к/с №30101810345250000266, БИК 044525266 ) (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора**, заключенного между Банком и гр. \_\_\_\_\_ в г. Москве (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной



регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере **Договор. Кредитные средства Договора. Кредитные средства (прописью)** для целей приобретения в собственность Участника Объекта путем участия в долевом строительстве Здания со сроком возврата кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

За пользование кредитом Участник уплачивает Банку плату из расчёта годовой процентной ставки в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов годовых со дня, следующего за днем предоставления кредита, по дату фактического возврата кредита (включительно), если Кредитным договором не предусмотрено другое.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

*Формулировка п.4.3.1.1., 4.3.1.2. ДЛЯ КВАРТИРЫ*

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно при регистрации Договора.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона, а также закладная. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

*Формулировка п.4.3.1.1., 4.3.1.2. для машино-места и кладовой*

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, на текущий счет № \_\_\_\_\_,



открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты osisk@domrf.ru.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

*Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием кредитных денежных средств Банка ДОМ.РФ, с использованием аккредитива НЕ ЭСКРОУ, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию:*

4.3.1. Участник оплачивает Застройщику сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Российской Федерации (Банком России) от 19 декабря 2018 г.), местонахождение 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 (ранее и далее - «Банк»), в г. \_\_\_\_\_ в размере **Договор. Сумма аккредитива от Договор. Сумма аккредитива (прописью)**.

Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств**, предоставляемых Банком по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ и Банком, в том числе:

- в сумме **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** за счет собственных средств Участника,

- в сумме **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- способ извещения Застройщика (получателя средств) об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк либо электронную скан-копию Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо скан-образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный



адрес osisk@domrf.ru. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива.

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива – без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Все расходы в соответствии с тарифами банка-эмитента и исполняющего банка по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник.

В случае отказа в регистрации Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый в \_\_\_\_\_ для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Исполнение аккредитива путем платежа производится посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.5. Договора обязанность Застройщика по представлению в орган регистрации прав Договора и иных документов, необходимых для государственной регистрации Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.3.1. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.3.1. Договора срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения обязательств, указанных в п.3.1.5. Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

#### **Формулировка п.4.3.1.1.,4.3.1.2. ДЛЯ КВАРТИРЫ**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно при регистрации Договора.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона, а также закладная. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

#### **Формулировка п.4.3.1.1.,4.3.1.2. для машино-места и кладовой**

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно



подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.1.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любой причине (за исключением надлежащего исполнения), по соглашению Сторон либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, на текущий счет № \_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр. \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты osisk@domrf.ru.

При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим подпунктом Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

*Добавить п.4.3.2., если первый платеж через аккредитив или номинальный счет Сбербанка и ООО «Жилищные экосистемы», без ипотеки или с ипотекой, второй платеж – рассрочка, для ДДУ, заключенных после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию:*

4.3.2. Оставшаяся сумма денежных средств перечисляется Участником на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек перечисляются Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

*Формулировка п.4.3.2. для расчетов с аккредитивом (с ипотекой и без ипотеки) или с номинальным счетом Сбербанка и ВТБ:*

4.3.2. Счет эскроу открывается Участником не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора в Публичном акционерном обществе Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»), место нахождения: Российская Федерация, город Москва, адрес: 115114, город Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, адрес электронной почты: info@orep.ru, номер телефона: +7 (495) 224-44-00 (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Вариант для 1ого участника**

**Депонент:** Сторона (Дебитор). ИмПадерж;

**Вариант для нескольких участников**

**Депонент:** Сторона (Дебитор). ИмПадерж, который от лица и в интересах всех участников долевого строительства по Договору в целях исполнения солидарного обязательства по оплате Цены Договора открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом;



**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус» (Застройщик);

**Депонируемая сумма:** Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью);

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

*Формулировка п.4.3.2. для всех форм расчетов, кроме расчетов с аккредитивом (с ипотекой и без ипотеки) и кроме расчетов с номинальным счетом Сбербанка и ВТБ:*

4.3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»), место нахождения: Российская Федерация, город Москва, адрес: 115114, город Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, адрес электронной почты: info@open.ru, номер телефона: +7 (495) 224-44-00;

**Вариант для 1ого участника**

**Депонент:** Сторона (Дебитор). ИмПадеж;

**Вариант для нескольких участников**

**Депонент:** Сторона (Дебитор). ИмПадеж, который от лица и в интересах всех участников долевого строительства по Договору в целях исполнения солидарного обязательства по оплате Цены Договора открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус» (Застройщик);

**Депонируемая сумма:** Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью);

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ .

*Формулировка п.4.4. для кладовой, если ДДУ подписывается до РВ*

4.4. Цена Объекта изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта будет больше или меньше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента).

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1(пр) \times S(пр)$ , где

$R_d$  - Цена Объекта;

$P_1(пр)$  – цена единицы Фактической площади Объекта (далее – «Цена единицы Фактической площади Объекта»), которая составляет Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(пр)$  – Фактическая площадь Объекта.

В случае отклонения Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Объекта не производят.



С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.4. Договора.

*Формулировка п.4.4. для машино-места, если ДДУ подписывается до РВ*

4.4.Цена Объекта, указанная в п.4.2. Договора, является окончательной и не изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта будет больше или меньше Проектной площади Объекта.

*Формулировка п.4.4. для квартиры, если ДДУ подписывается до РВ*

4.4. Стороны пришли к соглашению, что Цена Объекта изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента).

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1(\text{пр}) \times S(\text{пр})$ , где

$R_d$  - Цена Объекта;

$P_1(\text{пр})$  – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(\text{пр})$  – Общая приведенная площадь Объекта.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.4. Договора.

*Формулировка п.4.4. для квартиры, кладовой, машино-места, если ДДУ подписывается после РВ*

4.4. Цена Объекта является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта.

*Формулировка п.4.4.1. для квартир, если ДДУ заключается до получения Разрешения на ввод*

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.1.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня



получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

*Формулировка п.4.4.1. для кладовых, если ДДУ заключается до РВ.*

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.1.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Объекта и Фактической площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

4.5. В Цену Объекта включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Объекта и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

*Формулировка п.4.6. при привлечении денежных средств на ЭСКРОУ СЧЕТ, если ДДУ заключается до РВ*

4.6. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

*Формулировка п. 4.6. при привлечении денежных средств на расчетный счет , если договор заключается после РВ*

4.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.



*Пункт 4.6.1. включается в ДДУ при 100 % оплате , АФР, рассрочки, любые иные формы оплаты, КРОМЕ ипотеки банка ПАО «Сбербанк», Банк «ОТКРЫТИЕ», Газпромбанк, Совкомбанк, Банк ВТБ (ПАО), МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК (ПАО), Райффайзенбанк.*

*Для банка ПАО «Сбербанк», Банк «ОТКРЫТИЕ», Газпромбанк, Совкомбанк, Банк ВТБ (ПАО), МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК (ПАО), Райффайзенбанк пункт 4.6.1. исключить:*

4.6.1. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Объекта в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик.

4.6.1.1. Указанный в п.4.6.1. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

1) оплате Цены Объекта в полном объеме;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Объекта, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Объекта, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

4.6.1.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с взысканием на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

4.6.1.3. Обращение с взысканием на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

4.6.1.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

4.6.1.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.4.6.1. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Участником оплаты Цены Объекта в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Объекта и получения соответствующего заявления от Участника.



## **5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект**

*Формулировка п.5.1. для квартир с ОТДЕЛКОЙ MR BASE, кладовой и машино-места*

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

*Формулировка п.5.1. для квартир с ОТДЕЛКОЙ MR READY (по ДДУ с подрядом)*

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям п.1.2. Договора и Приложения №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

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

*Дополнять Договор пунктом 5.2.1. для квартир и кладовых*

5.2.1. В случае, если в соответствии с Приложением №2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в том числе на материалы, оборудование, изделия, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, 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 порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о



необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

*В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, дополнять Договор пунктом 6.5. следующего содержания:*

6.5. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик уведомляет Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.4. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **8. Особые условия**

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.



8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

*Формулировка п.8.3. при привлечении денежных средств на эскроу счет, ДДУ заключается до РВ*

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

*Формулировка п.8.3., если договор заключается после получения Разрешения на ввод*

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации либо при оплате Цены Договора (его части) по неактуальным реквизитам, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Застройщик вправе не передавать Участнику (удерживать) Объект до момента выполнения Участником обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.5. Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.



Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

*Формулировка п.8.6. при привлечении денежных средств на эскроу счет, если договор заключается до получения Разрешения на ввод*

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в связи с расторжением Договора по основаниям, предусмотренным Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

*Формулировка п.8.6., если договор заключается после получения Разрешения на ввод*

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Участник ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.8. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления зданием, в котором расположен Объект, поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию этого здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

8.9. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в здании, в котором расположен Объект, получивших объекты по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления этим зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

8.10. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Здании и/или иных зданиях, расположенных на Земельном участке, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

8.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение

*Подстановка для квартир*

Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта.

*Подстановка для кладовых и машино-мест*

Проектной площади Объекта.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных. Участник, действуя



разумно и осмотрительно, имеет возможность получать информацию о вносимых изменениях проекта (проектной документации) путем ознакомления с документами, размещаемыми Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

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

*Дополнять п.18.1.1. для квартир*

8.11.1. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

*Дополнять п.18.1.1. для машино-мест*

8.11.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что гидроизоляция Объекта выполняется в соответствии с проектной документацией, обеспечивает защиту от внешних условий, но не предоставляет защиту от протечек, вызванных скоплением воды (снега, грязи) на Объекте с автотранспортных средств на нижерасположенные этажи/уровни подземного паркинга/ подземной автостоянки (при наличии таких этажей/уровней). Возникновение в связи с этим негативных последствий для третьих лиц является зоной ответственности Участника.

8.12. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;



- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка (права аренды Земельного участка) и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

*Добавить п.8.13. (включая все подпункты) – 8.16. для квартир с отделкой MR Ready*

### **8.13. Отделка Объекта**

8.13.1. Одновременно с передачей (не позднее пятнадцати минут с момента передачи) Застройщиком Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора, Участник обязуется передать Застройщику Объект для выполнения в нем отделочных работ, предусмотренных в п. 8.13.3. Договора, а также передать Застройщику один комплект ключей от Объекта. В подтверждение передачи Застройщику Объекта и ключей от него Стороны подписывают Акт приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ.

В случае неисполнения Участником данных обязательств в указанный в абз.1 настоящего пункта срок, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения всех обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, в том числе от выполнения отделочных работ, и в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора.

В случае уклонения Участника от передачи Застройщику Объекта для выполнения в нем отделочных работ в срок, предусмотренный настоящим пунктом Договора, либо в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (п.3.3.2. Договора), Застройщик вправе при возможности фактического доступа в Объект начать выполнение отделочных работ, предусмотренных п.8.13.3. Договора. В этом случае Объект считается переданным Участником Застройщику для выполнения в нем отделочных работ в дату, в которую Участник должен был передать Застройщику Объект для выполнения отделочных работ, предусмотренных в п. 8.13.3. Договора, или в дату составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (соответственно).

8.13.2. В случае передачи Участником Объекта Застройщику в соответствии с абз.1 п.8.13.1. Договора, Застройщик обязуется в установленные п.8.13.5. Договора сроки выполнить в Объекте отделочные работы, перечисленные в п.8.13.3. Договора, а Участник обязуется создать Застройщику необходимые условия для выполнения данных работ, принять их результат и уплатить Застройщику Стоимость Отделки в порядке и сроки, определенные в ст.4 Договора.

8.13.3. Перечень отделочных работ в Объекте:

В Объекте осуществляется:

Отделка жилых комнат:

- стены: подготовка под окраску, окраска;
- пол: паркетная доска;
- потолки: ГКЛ, окраска.

Отделка кухонь:

- стены: подготовка под окраску, окраска;
- пол: паркетная доска, керамическая плитка;
- потолки: ГКЛ, окраска.

Отделка коридоров:

- стены: подготовка под окраску, окраска;
- пол: паркетная доска, керамическая плитка;



- потолки: ГКЛ, окраска.

Отделка санузлов:

- стены: облицовка керамической плиткой до потолка;

- пол: керамическая плитка;

- потолки: подвесные;

- сантехническое оборудование.

Устанавливаются межкомнатные двери.

Вышеуказанные отделочные работы в Объекте именуются далее при совместном упоминании по тексту Договора «Отделка».

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные в настоящем пункте оборудование, материалы, изделия, так и иные сходные оборудование, материалы, изделия. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора и не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору. Использование сходных материалов, оборудования, изделий не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

8.13.4. Стоимость используемых (закупаемых) Застройщиком материалов и оборудования включена в Стоимость Отделки.

8.13.5. Сроки выполнения Застройщиком работ по Отделке:

- начало выполнения работ: в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта Участником Застройщику по настоящему Договору (п. 8.13.1 Договора);

- окончание выполнения работ: в течение 9 (Девяти) календарных месяцев с момента начала выполнения отделочных работ по Отделке.

Сроки выполнения работ могут быть изменены по соглашению Сторон.

Работы по Отделке могут быть выполнены Застройщиком досрочно, при этом Участник обязуется осуществить приемку результата работ по Отделке в сроки, предусмотренные настоящим п.8.13. Договора.

8.13.6. При выполнении работ по Отделке Застройщик обязуется:

8.13.6.1. В срок не более 5 (Пять) рабочих дней известить Участника и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

8.13.6.2. Завершить работы в срок, установленный п.8.13.5. Договора, в соответствии с условиями о качестве, обычно предъявляемым к подобного рода работам, с соблюдением требований СНиП, правил техники безопасности и пожарной безопасности.

8.13.6.3. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты завершения выполнения работ по Отделке направить Участнику уведомление об окончании работ по Отделке.

8.13.6.4. За свой счет вывезти из Объекта принадлежащее ему имущество, в том числе инструменты, инвентарь, строительные материалы, а также строительный мусор в срок не позднее даты подписания Сторонами Акта выполненных работ.

8.13.7. При выполнении работ по Отделке Застройщик имеет право:

8.13.7.1. Самостоятельно определять способы выполнения работ по Отделке.

8.13.7.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения Отделки. При этом Застройщик несет ответственность перед Участником за ненадлежащее выполнение работ по настоящему Договору привлеченными субподрядчиками.

8.13.7.3. Если Участник не выполнит в срок все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, что приведет к задержке Застройщиком выполнения работ по Отделке, то последний имеет право приостановить выполнение работ и продлить срок окончания работ по Отделке на соответствующий период. Также на этот период Застройщик освобождается от уплаты



пеней за просрочку выполнения работ по Отделке, вызванную невыполнением своих обязательств Участником.

8.13.7.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения всех обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, в том числе от выполнения работ по Отделке, и в одностороннем отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, в следующих случаях:

- при уклонении Участника от передачи Застройщику Объекта для проведения работ по Отделке, и/или не подписания с Застройщиком в установленные в абз. 1 п. 8.13.1. Договора сроки Акта приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ и/или непередачи Застройщику комплекта ключей от Объекта;

- приостановки Участником/задержки начала выполнения работ по причинам, не зависящим от Застройщика, на срок, превышающий 30 (тридцать) календарных дней;

- иным основаниям, предусмотренным ГК РФ.

В указанных случаях Застройщик направляет Участнику уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, что влечет одностороннее внесудебное расторжение (прекращение) Договора в данной части. Договор в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, будет считаться расторгнутым (прекращенным) в течение 10 (Десяти) дней с даты получения Участником данного уведомления.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость фактически выполненных к моменту расторжения Договора работ по Отделке и закупленных материалов/оборудования, а также возместить иные убытки Застройщика, возникшие у него в связи с расторжением Договора.

*Подстановка, если квартира приобретается за счет 100 % собственных средств Участника, без ипотеки*

При одностороннем отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, возврат Участнику денежных средств, оплаченных им в счет оплаты Стоимости Отделки, осуществляется Застройщиком на основании заявления Участника, содержащего все необходимые реквизиты счета Участника для возврата денежных средств. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, и при непредоставлении Участником своих банковских реквизитов для возврата денежных средств, уплаченных в счет оплаты Стоимости Отделки, Застройщик вправе по истечении месяца с даты расторжения (прекращения) Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, зачислить данные денежные средства в депозит нотариуса в пределах города Москвы, о чем Застройщик направляет соответствующее письменное уведомление Участнику. Оплата расходов, понесенных Застройщиком в связи с зачислением денежных средств в депозит нотариуса, их хранением на депозите нотариуса и почтовые расходы, возлагается на Участника. Данный абзац применяется к правоотношениям Сторон после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором, возврат Участнику оплаченной им Стоимости Отделки осуществляется в порядке и сроки, установленные Законом 214-ФЗ и Договором.

*Подстановка если квартира приобретается за счет кредитных денежных средств с ипотекой*

При одностороннем отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, возврат Участнику денежных средств, оплаченных им в счет оплаты Стоимости Отделки, осуществляется Застройщиком на основании заявления Участника,



содержащего все необходимые реквизиты счета Участника для возврата денежных средств, а при оплате Цены Договора с использованием кредитных денежных средств Банка и при наличии на дату расторжения Договора действующего Кредитного договора – на текущий счет гр. \_\_\_\_\_, открытый в Банке и указанный в ст.4 Договора. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, и при непредоставлении Участником своих банковских реквизитов для возврата денежных средств, уплаченных в счет оплаты Стоимости Отделки, Застройщик вправе по истечении месяца с даты расторжения (прекращения) Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, зачислить данные денежные средства в депозит нотариуса в пределах города Москвы, о чем Застройщик направляет соответствующее письменное уведомление Участнику. Оплата расходов, понесенных Застройщиком в связи с зачислением денежных средств в депозит нотариуса, их хранением на депозите нотариуса и почтовые расходы, возлагается на Участника. Данный абзац применяется к правоотношениям Сторон после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором, возврат Участнику оплаченной им Стоимости Отделки осуществляется в порядке и сроки, установленные Законом 214-ФЗ и Договором.

При возврате Участнику Стоимости Отделки (в том числе при зачислении денежных средств в депозит нотариуса) в связи с расторжением (прекращением) Договора в связи с односторонним отказом Участника или Застройщика от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, Застройщик вправе удержать причитающиеся Застройщику суммы (в том числе расходы, связанные с зачислением денежных средств на депозит нотариуса) из фактически уплаченных Участником в счет Стоимости Отделки денежных средств, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом предусмотренных настоящим подпунктом расходов/убытков Застройщика.

8.13.7.5. При неисполнении Участником обязанности уплатить Стоимость Отделки Застройщик имеет право на удержание результата работ, а также другого оказавшегося у него имущества Участника до уплаты Участником соответствующей суммы.

8.13.8. При выполнении работ по Отделке Участник обязуется:

8.13.8.1. Обеспечить доступ Застройщика в Объект на весь период производства работ по Отделке.

8.13.8.2. Оплатить Стоимость Отделки в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 4 Договора.

8.13.8.3. Давать Застройщику указания, касающиеся выполнения работ, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения извещения Застройщика о событиях, указанных в п. 8.13.6.1. Договора.

8.13.9. При выполнении работ по Отделке Участник имеет право:

8.13.9.1. Во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Застройщиком, не вмешиваясь в его деятельность, но не чаще 1 (одного) раза в месяц с предварительным уведомлением Застройщика не менее чем за 3 (три) рабочих дня.

8.13.9.2. Отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора или воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством, если Застройщик выполняет работу по Отделке настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

8.13.10. Участник обязуется в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения от Застройщика письменного уведомления об окончании работ по Отделке совместно с Застройщиком или уполномоченным им лицом осуществить приемку результата работ по Отделке (осмотр,



проверка и приемка). Приемка выполненных работ по Отделке осуществляется в месте нахождения Объекта.

Приемка выполненных работ по Отделке оформляется Сторонами путем составления и подписания акта приема-передачи выполненных работ (ранее и далее – «Акт выполненных работ»).

Работы по Отделке считаются принятыми Участником с момента подписания Сторонами Акта выполненных работ. При наличии недостатков результата работ, препятствующих его использованию по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Акта выполненных работ, при условии предоставления Застройщику письменного мотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ с перечнем таких замечаний и недостатков.

В случае если Участник уклоняется от приемки работ, и/или не подписал Акт выполненных работ, и/или не предоставил письменный мотивированный отказ от его подписания Застройщику в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения от Застройщика уведомления о завершении работ по Отделке, то Застройщик вправе, начиная с 15 (Пятнадцатого) дня с даты получения Участником уведомления Застройщика о завершении работ по Отделке, подписать Акт выполненных работ в одностороннем порядке, сделав соответствующую отметку в акте. Подписанный Застройщиком в данном порядке Акт выполненных работ будет являться документом, подтверждающим выполнение Застройщиком работ по Отделке, при условии уведомления Участника о завершении работ по Отделке. Риски случайной гибели и повреждения результата работ переходят к Участнику со дня составления и подписания Застройщиком такого одностороннего акта.

8.13.11. Гарантийный срок на результат работ по Отделке, в том числе на материалы, оборудование, изделия, используемые при производстве работ по Отделке, составляет 1 (один) год и исчисляется со дня подписания Акта выполненных работ или со дня подписания Застройщиком такого акта в одностороннем порядке.

Застройщик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, за исключением случаев, когда они произошли вследствие нормального износа, ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Предусмотренные настоящим Договором гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения результата работ со стороны третьих лиц, Участника и на недостатки, возникшие в связи с неправильной эксплуатацией Объекта.

Застройщик не несет ответственности за допущенные им без согласия Участника мелкие отступления от условий выполнения работ в случае, если они не повлияли на качество работ по Отделке.

8.13.12. В случае передачи Участником Объекта Застройщику по Акту приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ согласно п. 8.13.1. Договора, на период до даты принятия Участником результата работ по Отделке либо до момента досрочного расторжения Договора к правоотношениям Сторон не применяются положения п.3.3.4. Договора, а предусмотренные п.3.3.3. Договора обязательства Участника по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, по оплате или компенсации иных платежей, предусмотренных п.3.3.3. Договора, переходят к Застройщику.

8.14. Несмотря на свое наименование в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор является смешанным договором, который регулирует:

а) отношения Сторон по долевому строительству Объекта с даты заключения Договора до даты передачи Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора. В этой части Договор, за исключением п.8.13. Договора, является договором участия в долевом строительстве и регулируется Законом 214-ФЗ;

б) отношения Сторон в части выполнения отделочных работ в Объекте согласно п.8.13. Договора.

Пункт 8.13. Договора, за исключением условий о Стоимости Отделки и порядке оплаты Стоимости Отделки, применяется к правоотношениям Сторон с даты передачи Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора до даты завершения Застройщиком работ по Отделке и подписания Акта выполненных работ по Отделке (или подписания Застройщиком такого акта в



одностороннем порядке). Условия Договора о Стоимости Отделки и порядке оплаты Стоимости Отделки становятся обязательными для Сторон с момента подписания Договора.

**Формулировка для участника долевого строительства - физ. лица**

Положения п.8.13. Договора регулируются нормами ГК РФ о подряде, бытовом подряде и нормами Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". К правоотношениям Сторон по п.8.13. Договора не применяются нормы Закона 214-ФЗ, за исключением условий Договора о порядке оплаты Стоимости Отделки.

**Формулировка для участника долевого строительства - юридического лица**

Положения п.8.13. Договора регулируются нормами ГК РФ о подряде. К правоотношениям Сторон по п.8.13. Договора не применяются нормы Закона 214-ФЗ, за исключением условий Договора о порядке оплаты Стоимости Отделки.

Правоотношения Сторон по отделочным работам, предусмотренные п. 8.13. Договора, возникают не ранее передачи Участнику объекта долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению №2 к Договору (исполнения Сторонами обязательств по Договору в части, не затрагивающей производство отделочных работ согласно п.8.13. Договора), в связи с чем отделочные работы, их объём и качество, не могут являться причиной отказа Участника в приемке Объекта согласно п. 3.3.2 Договора.

8.15. В случае наступления оснований для привлечения Застройщика к ответственности, предусмотренной Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по Отделке Объекта, предусмотренные данным законом неустойки и штрафы рассчитываются исключительно исходя из Стоимости Отделки.

8.16. В случае наступления оснований для привлечения Застройщика к ответственности, предусмотренной Законом 214-ФЗ в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по передаче Объекта в состоянии, указанном в п.1.2. к Договору и Приложении №2 к Договору, предусмотренные Законом 214-ФЗ неустойки, пени, проценты за пользование денежными средствами рассчитываются исключительно исходя из Цены Объекта.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

**Подстановка п. 9.2. для участника – физического лица**

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

**Подстановка п. 9.2. для участника – юридического лица**

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

9.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте [www.filicity.ru](http://www.filicity.ru) без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник



самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.4. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.4. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

*Формулировка п. 9.8. для участника- физ. лица и индивидуального предпринимателя*

9.8. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;



- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

#### *Формулировка п. 9.8. для участника – юридического лица*

9.8. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Стороны являются юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации, и их деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

#### *Дополнять договор п.9.8.1. если участником является физическое лицо или индивидуальный предприниматель*

9.8.1. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, подлежащего управлению и эксплуатации Объекта/здания, в котором расположен Объект, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) как партнера Застройщика. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.



Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, доступ АО «МР Групп» и организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации здания, в котором расположен Объект, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

#### **Формулировка п.9.9. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора**

9.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

#### **Формулировка п.9.9. при собственноручном подписании договора**

9.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») могут подписываться усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

#### **Дополнять подп.9.9.1. для квартир и кладовых до РВ**

9.9.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Объекта на основании п.4.4. Договора.

9.10. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в



дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

**Формулировка п.9.12. при собственноручном подписании и БУМАЖНОЙ регистрации договора**

9.12. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор, плюс один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**Формулировка п.9.12. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора**

9.12. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

## 10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

*Подстановка для квартиры с отделкой MR BASE*

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на **Объект. Этаж** этаже **Здание. Номер корпуса** Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

*Подстановка для квартиры с отделкой MR Ready (ДДУ с подрядом)*

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж** Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику (п.3.3.2. Договора).

*Подстановка для кладовой*

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж** Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

*Подстановка для машино-места*

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж** Корпуса Здания.

*Дополнять формулировкой при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств*

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

## 11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

**Формулировка для 1-го участника долевого строительства**



**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Латириус»**

ОГРН 1167746302382

ИНН 7714380537

КПП 771401001

Адрес местонахождения /почтовый адрес:

125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул., дом №

6А, пом. XVII, ком.2

р/с 40702810101700000243 в ПАО Банк

«ФК Открытие»

К/с: 30101810300000000985 в ГУ Банка

России по ЦФО

БИК 044525985

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты**

**СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС**

**Почтовый адрес для получения**

**корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес  
для корреспонденции**

**Контактный телефон: Стороны (Дебитор).**

**Контактный телефон**

**Адрес электронной почты:**

**Стороны (Дебитор). Электронная почта**

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

**Формулировка для 2-х участников долевого строительства****Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Латириус»**

ОГРН 1167746302382

ИНН 7714380537

КПП 771401001

Адрес местонахождения /почтовый адрес:

125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул., дом №

6А, пом. XVII, ком.2

р/с 40702810101700000243 в ПАО Банк

«ФК Открытие»

К/с: 30101810300000000985 в ГУ Банка

России по ЦФО

БИК 044525985

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты**

**СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС**

**Почтовый адрес для получения**

**корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес  
для корреспонденции**

**Контактный телефон: Стороны (Дебитор).**

**Контактный телефон**

**Адрес электронной почты:**

**Стороны (Дебитор). Электронная почта**

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)



СНИЛС \_\_\_\_\_

Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

*Формулировка для юр. лица*

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Латириус»**

ОГРН 1167746302382

ИНН 7714380537

КПП 771401001

Адрес местонахождения /почтовый адрес:

125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул., дом №

6А, пом. XVII, ком.2

р/с 40702810101700000243 в ПАО Банк

«ФК Открытие»

К/с: 30101810300000000985 в ГУ Банка

России по ЦФО

БИК 044525985

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

ООО «\_\_\_\_\_»

Адрес местонахождения:

ОГРН

ИНН

КПП

р/с № в \_\_\_\_\_

кор/счет \_\_\_\_\_

БИК

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

*\*Вариант для одного участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Латириус»**

ОГРН 1167746302382

ИНН 7714380537

КПП 771401001

Адрес местонахождения /почтовый адрес:

125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул., дом № 6А,

пом. XVII, ком.2

р/с 40702810101700000243 в ПАО Банк

«ФК Открытие»

**Участник:**

\_\_\_\_\_ года рождения, место

рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,

паспорт гражданина Российской Федерации

\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

года, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрирован\_ по адресу:

\_\_\_\_\_,

действующ\_ как законный представитель  
(мать/отец) своего/ей малолетнего



К/с: 30101810300000000985 в ГУ Банка  
России по ЦФО  
БИК 044525985

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

сына/дочери

**Граждан**\_\_\_\_ **Российской** **Федерации**

\_\_\_\_ года рождения, место рождения:

\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,

Свидетельство о рождении гражданина  
Российской Федерации \_\_\_\_\_, выдано

\_\_\_\_ Москвы \_\_\_\_\_ года

зарегистрированн \_\_\_\_\_ по адресу:

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Мобильный телефон: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

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

(подпись)

*\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«Латириус»**

ОГРН 1167746302382

ИНН 7714380537

КПП 771401001

Адрес местонахождения /почтовый  
адрес: 125167, г. Москва, 8 Марта 4-я ул.,  
дом № 6А, пом. XVII, ком.2

р/с 40702810101700000243 в ПАО Банк

«ФК Открытие»

К/с: 30101810300000000985 в ГУ Банка

России по ЦФО

БИК 044525985

**Участник:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_ года рождения, место рождения:

\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,

СНИЛС \_\_\_\_\_,

паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_ года, код подразделения

\_\_\_\_\_,

зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу:

\_\_\_\_\_  
действующий с согласия своей матери/своего  
отца ФИО матери \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Мобильный телефон: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

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

(подпись)

**Согласен:**

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

(подпись)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)



### Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

<b>Вид</b>	Многоквартирный дом
<b>Назначение</b>	Жилое
<b>Количество этажей</b>	Минимальное количество этажей: 13 Максимальное количество этажей: 60
<b>Общая площадь (проектная), кв. м</b>	58 276,9
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Материал перекрытий: монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	A
<b>Сейсмостойкость</b>	5 баллов

### Подписи Сторон:

#### Формулировка для 1-го участника долевого строительства

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«Латириус»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.) / С.А. Кочнов

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_  
ФИО (для подписи)  
(подпись) / Сторона (Дебитор).

#### Формулировка для 2х участников долевого строительства

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«Латириус»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/ С.А. Кочнов

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_  
ФИО (для подписи) / Сторона (Дебитор).



(подпись, м.п.)

(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

### **Формулировка для юр. лица**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»  
Генеральный директор**

**Участник:**

Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

### *\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»  
Генеральный директор**

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации  
\_\_\_\_\_  
действующ\_\_\_\_ как законный представитель  
(мать/отец) своего/ей малолетнего  
сына/дочери  
гражданина Российской Федерации

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

### *\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»  
Генеральный директор**

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации

\_\_\_\_\_/ С.А. Кочнов  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Согласен:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)



*Подстановка для квартиры с отделкой MR BASE*

Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж** Корпуса  
Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику

корпус **Здание. Номер корпуса** Здания

*Подстановка для квартиры с отделкой MR READY (ДДУ с подрядом)*

Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания и техническое  
описание Объекта на момент передачи Участнику (п.3.3.2. Договора)

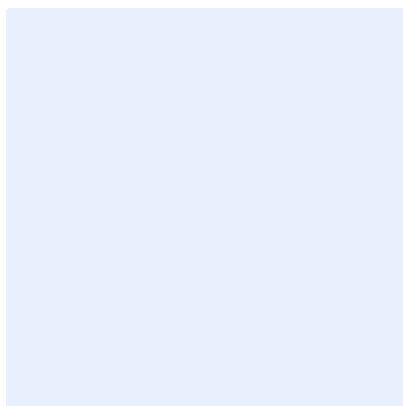
корпус **Здание. Номер корпуса** Здания

*Подстановка для кладовой*

План Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж** Корпуса Здания и  
техническое описание Объекта на момент передачи Участнику

*Подстановка для машино-места*

План Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж** Корпуса Здания



Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.

*Подстановка для квартиры с отделкой MR base*

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии):

Площадь комнат (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м <sup>2</sup>
--	--



Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>
_____	_____	_____	_____

В Объекте осуществляется:

- возведение перегородок внутри Объекта;
- оштукатуривание поверхностей межквартирных и наружных стен (кроме санузла);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузла);
- устройство стяжки пола;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- устройство слаботочной разводки.

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии).

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одной комнаты/помещения вспомогательного использования в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

#### *Подстановка для квартиры с отделкой MR READY (ДДУ с подрядом)*

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии):

Площадь комнат (проектная), м <sup>2</sup>		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м <sup>2</sup>	
Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>
_____	_____	_____	_____

В Объекте осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок;
- оштукатуривание поверхностей стен (кроме санузла);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузла);
- устройство стяжки пола;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- прокладка слаботочной кабельной разводки;
- прокладка воздуховодов центральной приточно-вытяжной системы вентиляции;
- прокладка фреоновых проводов и монтаж внутренних блоков систем кондиционирования.



В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии).

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одной комнаты/помещения вспомогательного использования в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что на момент передачи ему Объекта по Передаточному акту или иному документу о передаче в Объекте могут выполняться работы по Отделке, перечисленные в п.8.13.3. Договора.

#### *Подстановка для кладовой*

План Объекта определен на основании проектной документации.

Отделка:

- пол - керамическая плитка;
- стены – кладка из блоков;
- покраска на всю высоту стены краской;
- потолок – обеспыливание;
- дверь – металлическая;
- прокладка силовой кабельной разводки для освещения;
- установка электрического выключателя;
- установка светильника.

В случае наличия на Плате Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая оборудование, двери, покрытия стен, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

#### *Подстановка для машино-места*

План Объекта определен на основании проектной документации.

**Подписи уполномоченных представителей Сторон:**



*Формулировка для 1-го участника долевого строительства*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ **С.А. Кочнов**  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

*Формулировка для 2х участников долевого строительства*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ **С.А. Кочнов**  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись)

*Формулировка для юр. лица*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ **С.А. Кочнов**  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

*\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»**

Генеральный директор

**Участник:**

Гражданин Российской Федерации  
\_\_\_\_\_  
действующ \_\_\_\_\_ как законный представитель  
(мать/отец) своего/ей малолетнего  
сына/дочери  
гражданина Российской Федерации



\_\_\_\_\_/ **С.А. Кочнов**  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

*\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Латириус»  
Генеральный директор**

**Участник:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Согласен:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_/ **С.А. Кочнов**  
(подпись, м.п.)



*Дополнять приложением №3 при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств*

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
от Договор. Дата № Договор. Номер

**Сведения о Кредитном договоре**

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора, указанного в п. 4.3.1. Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата.**

Кредитный договор № Договор. Номер кредитного договора, дата заключения: Договор. Дата кредитного договора, место заключения: г. **\_\_\_\_\_**, срок кредита: **\_\_\_\_\_**, заключенный между Банком и гр. **\_\_\_\_\_**.