<u>Типовая форма договора</u>
(квартира, рассрочка через ЭСКРОУ счета)

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. Москва **«___» ____ 20__ года**

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

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан» (место нахождения: город Москва, ул. Новоалексеевская, дом 16, стр.16, каб. 16, ОГРН 1027700359587, ИНН 7717020902), в лице _____, действующего(ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство объекта: многофункциональный жилой и общественно-деловой комплекс с подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023014:3075, 3 этап – корпус К-3 с подземной автостоянкой, корпус К-5 с подземной автостоянкой (этап 3.1 – корпус К-3 с подземной автостоянкой) именуемый далее «Объект», по адресу: г. Москва, СВАО, район Алексеевский, ул. Новоалексеевская, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру, именуемую далее – «Квартира», с характеристиками, указанными в п.1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру в частную собственность в установленный настоящим Договором срок.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Квартира имеет следующие проектные характеристики (до выполнения отделки и (или) подготовки под отделку), соответствующие проектной документации на Объект:

- планируемая общая площадь (без балконов (лоджий): **_____ кв.м;**
- планируемая жилая площадь: **_____ кв.м;**
- количество комнат: **_____ (_____);**
- наличие балкона (лоджии) **_____ (_____);**
- планируемая площадь балкона (лоджии) **_____ кв.м;**
- планируемая приведенная площадь балкона (лоджии) **_____ кв.м;**
- место расположения: **Тип _____, Корпус _, *Секция ____*, Этаж _, ИДН ___;**
- планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов (лоджий): **_____ кв.м;**
- наличие (отсутствие) отделки: согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

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

Окончательные площади и иные характеристики Квартиры определяются по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), и ввода Объекта в эксплуатацию

1.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: до «31» июля 2023 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора (без учета сумм, указанных в п.2.2 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора составляет **_____ (_____) рублей ___ копеек.**

2.2. В случае изменения фактической площади Квартиры более чем на 0,5 кв.м (Ноль целых пять десятых кв.м) в результате обмера уполномоченным органом (организацией) по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонам являются следующими.

Если по результатам обмеров уполномоченным органом (организацией) площадь Квартиры (включая балконы и лоджии), отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 кв.м. площади, равной _____ (_____) рублей на фактическую площадь Квартиры (включая балконы и лоджии), выявленную в результате обмеров иным уполномоченным органом (организацией).

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

В случае уменьшения общей площади Квартиры по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м, указанной в настоящем пункте Договора. Изменение общей площади Объекта и (или) площади общего имущества Объекта для расчетов не принимается.

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

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся в порядке и сроки, указанные в письменном сообщении/заявлении другой Стороны, без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.4 настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

2.4. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участникомв порядке и сроки, предусмотренные пунктами 2.4.1 и 2.4.2 настоящего Договора. путем внесения платежей, по графику, зафиксированному в Приложении № 3 к Договору, на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 2.4.1 настоящего Договора.

В случае, если к моменту осуществления очередного платежа в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 3 к настоящему Договору, государственная регистрация настоящего Договора не произведена, обязательство по оплате указанных платежей возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом Участник обязан произвести указанные платежи на счет эскроу в течение семи календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Цена Договора будет считаться оплаченной без просрочки при условии поступления денежных средств на счет эскроу в сроки не позднее трех банковских дней от дат, указанных в графике, зафиксированном в Приложении № 3 к Договору.

2.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19,

ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-57-03) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

Депонент: _____ *(ФИО Участника);*

Бенефициар: _____ *(указать Застройщика)*;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек *(указывается цена Договора)*;

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

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.01.2024 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: _____ *(р/с Застройщика)*.

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

Условия для оплаты через аккредитив первого платежа

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты первоначального взноса по настоящему Договору путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование суммы первого платежа, зафиксированного в Приложении № 3 в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек не позднее «____» _____г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – _____;
- Условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- Расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Участник.
- Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

2.4.4. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в Исполняющий банк по адресу электронной почты: _____ сканированной копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, содержащего отметку органа регистрации прав.

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

2.4.5. В срок до «___» _____ 20 года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 2.4.3 настоящего Договора. Настоящим Участник выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

Условия для оплаты через аккредитив первого платежа ПАО Сбербанк

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование суммы первого платежа, зафиксированного в Приложении № 3 в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек не позднее «____» _____г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

2.4.4. Для исполнения аккредитива Участник поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал и/или нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в п. 2.4.4. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

2.4.5. В срок до «___» _____ 20 года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 2.4.3 настоящего Договора. Настоящим Участник выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

Условия для оплаты первого платежа через СБР Сбербанк

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование суммы первого платежа, зафиксированного в Приложении № 3, в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек не позднее «____» _____г. с использованием номинального счета, открытого Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247) по поручению Участника в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

2.4.4. Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты первого платежа по Договору, в соответствии с п. 2.4.3, осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника, в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при условии получения Банком и (или) Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации администрации интернет-портала государственных услуг, оказываемых органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, с вложением регистрационной надписи о государственной регистрации настоящего Договора или предоставления в Банк оригинала настоящего Договора, с отметкой о государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательстве порядке.

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

2.4.5. В срок до «___» _____ 20 года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику информацию, подтверждающую открытие номинального счета и зачисление на номинальный счет денежных средств в размере, указанном в п. 2.4.1 настоящего Договора.

2.5. В случаях, указанных в п. 2.2 настоящего Договора, Участник обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности Квартиры к передаче, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник обязуется:

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Принять Квартиру в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Квартиры и о сроке ее передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Квартиры).

3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Квартиры нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры.

3.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить все государственные пошлины и сборы за регистрацию настоящего Договора, нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в целях обеспечения Застройщиком государственной регистрации настоящего Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, за исключением расходов Участника, указанных в настоящем пункте, несет Застройщик.

После подписания акта приема-передачи Квартиры предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, в том числе оплатить государственную пошлину.

3.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

3.1.6. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Участник вправе:

3.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

3.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.

3.3.3. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до момента оформления акта приема-передачи.

3.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры, до оформления акта приема-передачи Квартиры.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать Квартиру Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

3.4.2 При неявке Участника для приемки Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Квартиры, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Квартиры, Застройщик вправе в срок, указанный в п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры. При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Квартиры на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Квартиры, бремя содержания Квартиры, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

3.4.3. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО

4.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента оформления акта приема-передачи.

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

4.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Квартиры:

4.3.1. Проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, Квартиры; места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в т.ч. в связи с его разделом или выделом из него иных земельных участков, и т.д.

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

4.4. В случае непринятия Квартиры Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение и/или ухудшение качества Квартиры.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ срок передачи Квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 6 (Шесть) месяцев.

Течение настоящего срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию, в соответствии с п. 1.3 Договора и полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.4, 2.5, 3.1.1 настоящего Договора.

5.2. При исполнении Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику досрочно до начала срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 5.1 настоящего Договора, но не ранее даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки.

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

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/150 *(для ФЛ, ИП)*/1/300 *(для ЮЛ)* ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику вследствие уклонения Участника от приемки Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных абзацем 2 п. 3.1.4 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику

пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора.

В случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в разделе 2 Договора, на счет эскроу или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 3 к настоящему Договору) более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей в соответствии с п.2.5 настоящего Договора – на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 3.1.2. и (или) п. 3.1.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

6.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика. Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Квартиры, срока устранения недостатков, штрафа в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Квартиры.

В случае уступки Участником прав требований по настоящего Договору или перехода таких прав требований по иным основания, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

6.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в пунктах 2.4, 2.5 настоящего Договора, или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 3 к настоящему Договору) более чем на два месяца. В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

6.6.1. Просрочки в исполнении Участником обязанности, предусмотренной п. 2.5 настоящего Договора, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.6.2. Неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 3.1.2 настоящего Договора.

6.6.3. Выполнения Участником самовольного переустройства и (или) перепланировки Квартиры.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпунктах 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3 настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.8. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию аккредитива, предусмотренных п. 2.4.3 настоящего Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, подтверждающих открытие аккредитива, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора *(пункт включается в случае оплаты через аккредитив)*.

6.8. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию номинального счета, предусмотренных п. 2.4.3 настоящего Договора, и (или)

обязательств по предоставлению документов Застройщику, подтверждающих открытие номинального счета, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора *(пункт включается в случае оплаты через номинальный счет СБР).*

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. До передачи Участнику Квартиры по акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

7.2. Самовольная перепланировка и (или) переустройство Квартиры, выполненные Участником до приемки Квартиры по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат.

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

7.4. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 3.2.1 настоящего Договора. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 3.2.1 настоящего Договора. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Участник не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.

7.6. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте www.ser-fontan.ru в сети «Интернет».

7.7. При изменении реквизитов (как то: адрес, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.7.6 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этих убытков.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.9. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов

Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.10. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.11. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Симоновским районным судом города Москвы в случае если Истцом является Застройщик, если Истцом является Участник, то споры рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Редакция п. 7.11 в случае, если участник ЮЛ и ИП

7.11.Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения Объекта.

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

абзац включается в случае оплаты через аккредитив или через СБР

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации после исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 2.4.5 настоящего Договора.

7.13. Участник выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);
- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником;
- уменьшение без согласования с Участником земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;
- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Участником земельного участка, образовавшегося из земельного участка, за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект;
- внесение без согласования с Участником изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;

- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);
- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Квартиры), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.14. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора.

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

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

Участник уведомлён, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Квартиры и строящегося Объекта. Участник согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.16. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями действующего законодательства. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

7.17. *(для ФЛ)* Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Эталон-Инвест», АО «ГК «Эталон», АО «Лидер-Инвест», организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление,

доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

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

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3. Настоящий Договор составлен в _____(_____) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

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

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

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

9.7. Приложения:

Приложение № 1 – Квартира без отделки;

Приложение № 2 – Схема расположения Квартиры на этаже, Проектные характеристики квартиры.

Приложение № 3 – График осуществления финансирования.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК: _пол – «_____», __.____.____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ ___.____._____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____ Адрес электронной почты:_____ Номер телефона:_____ *(мобильный)* _____ _____	**ЗАСТРОЙЩИК:** **АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»** город Москва, ул. Новоалексеевская, дом 16, стр.16, каб. 16, адрес для корреспонденции: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 22, стр. 1, ОГРН 1027700359587, ИНН 7717020902, КПП 771701001, р/с 40702810138000199479 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 _____/_____

*(ФИО прописью*_____	(по доверенности)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_ года

<u>Квартира без отделки</u>

1. Без внутренних стен и перегородок. Перегородки межкомнатные, а также между санузлами, туалетами, ванными обозначены выложенными в один ряд гипсобетонными или силикатными, или керамзитобетонными, или бетонными, или гипсовыми блоками или плитками, без штукатурки, без выравнивания и затирки.
2. Полы без стяжки.
3. Оконные блоки из алюминиевых сплавов с двухмерными стеклопакетами (фурнитура (ручки) выдается после заселения).
4. Остекление балконов (лоджий, террас) – согласно проекту.
5. Отопление – водяное централизованное, радиаторы.
6. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами на квартиру. Счетчики холодной и горячей воды передаются при подписании акта-приема передачи квартиры.
7. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.
8. Электроснабжение – без разводки, с устройством и подключением щита механизации в прихожей; квартирный электросчетчик – в местах общего пользования.
9. Дверь входная с замком.
10. Вводы для домофона, радио, телефона, телевидения – в местах общего пользования.
11. Датчики автоматической пожарной сигнализации.

УЧАСТНИК: **ЗАСТРОЙЩИК:**

_____ _____ _____ /_____/
(ФИО прописью)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 1)
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_ года

Схема расположения Квартиры на этаже:

Проектные характеристики Объекта

	Вид:	Многоквартирный дом
	Назначение:	Жилое с помещениями общественного назначения
	Количество этажей:	9-11-12-19+тех.этаж+1 подземный
	Общая площадь:	60 013,0 кв.м
	Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
	Класс энергоэффективности:	«С» - нормальный
	Сейсмостойкость:	5 баллов

УЧАСТНИК:

_____ _____
(ФИО прописью)

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ /_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 2)
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201__ года

Проектные характеристики Квартиры (жилого помещения)

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

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

УЧАСТНИК: **ЗАСТРОЙЩИК:**

_____ _____ _____ /_____/
(ФИО прописью)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от «__» ____ 201_ года

ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

	Дата платежа	**Сумма платежа (руб.)**
1		
2		

УЧАСТНИК:

_____ _____
(ФИО прописью)

ЗАСТРОЙЩИК:

_____/_____/