|  |
| --- |
| **миШтрихкод** |

**Договор**

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

**г. Москва Договор. Дата**

**Общество с ограниченной ответственностью** **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**, в лице гр. Агафоновой Юлии Михайловны, действующей на основании доверенности от 03.02.2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Музыкой Сергеем Анатольевичем, зарегистрированной в реестре за №77/847-н/77-2021-8-406, 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, Сторона (Дебитор). Именуемый в дальнейшем **«Участник»**,с другой стороны,

***Формулировка для 2-х 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Участник»**,с другой стороны,

***Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет***

**граждан\_\_ 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***

**граждан\_\_ 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. 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 передать объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, Участнику, 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 объекта недвижимости, указанного в п. 1.1.1. Договора.
      1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс. Корпуса 6, 7, 8, 9 с подземной автостоянкой» (далее – «Здание») по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, Даниловский, ул. Дубининская, вл. 59-69.

Строительство Здания осуществляется на земельных участках общей площадью 17044 кв. м. (далее именуемые при совместном упоминании и/или по отдельности - «Земельный участок»), находящихся у Застройщика на праве аренды, со следующими характеристиками:

- земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001003:2013 площадью 3876 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65, стр. 1;

- земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001003:2362 площадью 13168 кв. м., имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65/2.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Корпус Здания  (далее – «Корпус Здания») | Условный номер | Условный  этаж | Условный  номер подъезда | площадь Объекта (проектная), м 2 | Площадь частей Объекта (проектная) | | Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики |
| наименование помещения | площадь (проектная) м2 |
| Здание. Номер корпуса | Объект. Условный номер | Объект. Этаж | Объект. Секция | Объект. Площадь по проекту | - | \_\_ | нежилое помещение / для коммерческого использования |
|  |  |

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»)**,- площадь Объекта, которая определена на основании проектной документации на строительство Здания.

**Фактическая площадь Объекта (далее – «Фактическая площадь Объекта») -** площадь Объекта, которая 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. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6. 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 - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

Стороны согласовали, при определении Фактической площади Объекта и расчете окончательной Цены Договора не будут учитывать площадь под внутренними перегородками в связи с тем, что такие перегородки фактически не возводятся и имеют условный характер. Части Объекта, указанные в Таблице в п. 1.2. Договора, являются условными, при этом Проектная площадь Объекта, указанная в п. 1.2. Договора, определена с учетом условного характера перегородок, которые фактически Застройщиком не возводятся. В связи с этим в технической документации Объекта, подготовленной после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будут указаны условные внутренние перегородки, площадь под которыми не будет включена в Фактическую площадь Объекта. Стороны согласовали, что отсутствие перегородок не влияет на качество Объекта и не является ненадлежащим исполнением Договора со стороны Застройщика.

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

1.4. 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 15.08.2024 года**.

1.5. 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.8.4. Договора.

1.6. 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») .

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

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

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

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

1. **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 № 77-126000-019400-2021 от 16 февраля 2021 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-043930 от 13 декабря 2013 года между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор);

в) Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-054172 от 13 июня 2019 года между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор);

г) Проектная декларация на строительство Здания (далее – «Проектная декларация»).

**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, качество 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.

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п.4.6.1. Договора), 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 Здания. 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 для оплаты без аккредитива и без Номинального счета в ООО «ЦНС» или ВТБ***

3.1.5. После предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

***Формулировка для оплаты с аккредитивом***

3.1.5. После открытия Участником аккредитива и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

***Формулировка п.3.1.5. при оплате цены договора через Номинальный счет ООО «ЦНС», а также через Номинальный счет ВТБ (ООО «Жилищная экосистема ВТБ»)***

3.1.5. После зачисления денежных средств Участником на открытый номинальный счет, указанный в п. 4.3. Договора, и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

**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 вводу Здания (части Здания) 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 Здания в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания 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, по возврату денежных средств на основании п.4.6.2. Договора, 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 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 ввода Здания 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 Здание (часть Здания) и Объект построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод Здания (части Здания) 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. 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 корпусом Здания, в котором располагается Объект (далее- «Корпус Здания»), с управляющей организацией, осуществляющей управление Корпусом Здания (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Корпуса Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Корпусом Здания, содержанию общего имущества в Корпусе Здания с момента передачи Объекта до заключения Участником договора управления Корпусом Здания 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 Корпусе Здания.

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.

3.3.4. 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 Корпусе Здания, 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.

3.3.5. 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. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

**3.4. Участник вправе:**

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

*Формулировка абз1 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.

*Формулировка абз1 п.3.4.2. при оплате 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, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган 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.

3.4.3. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.3. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона 214-ФЗ.

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

. 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.

4.2. Цена Договора на момент его заключения составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью) рублей \_\_\_ копеек,** определена исходя из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. Проектной площади Объекта и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной площади Объекта.

**Участник не имеет права вносить на счет эскроу указанную в настоящем пункте Цену Договора до даты государственной регистрации Договора.**

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

* 1. Участник осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

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. \_\_\_\_\_*ФИО*\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек;

- 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: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** не позднее даты открытия аккредитива;

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

- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника 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 или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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. 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: 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 - «Банк»), в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек**.

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек;

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:______________) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника 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 настоящего 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 быть представлен Застройщиком или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора , в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

- 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.

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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 использованием аккредитива:***

4.3. 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 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 (далее - «Банк»), в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек.**

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, 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 адресам электронной почты Застройщика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника 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 настоящего 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 быть представлен Застройщиком или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива.

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

- 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.

4.3.1. 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.

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.

4.3.2. В соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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 долевого строительства все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором 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 [osisk@domrf.ru](mailto:osisk@domrf.ru).

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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:***

4.3. 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек.

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, 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 адресам электронной почты Застройщика: \_

- аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек;

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

*Формулировка по документам для раскрытия аккредитива для банков, КРОМЕ АБСОЛЮТ БАНКА:*

* условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника электронной скан-копии, либо оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора 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 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 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 быть представлен Застройщиком или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

*Формулировка по документам для раскрытия аккредитива для АБСОЛЮТ БАНКА:*

- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора 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 квалицированной 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 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 быть представлен Застройщиком или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

- 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.

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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 АФР Сбербанка (БЕЗ ИПОТЕКИ****):*

4.3. 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек;

- 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: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** не позднее даты открытия аккредитива;

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

- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника 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 или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

- 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.

***Формулировка для номинального счета ЦНС Сбербанка (без ипотеки Сбербанка)***

4.3. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производятся 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.4.4. Договора.

ООО «ЦНС» переводит денежные средства с Номинального счета на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. 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 ЦНС Сбербанка, с ипотекой Сбербанка:***

4.3. Участник осуществляет оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, 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. \_\_\_\_\_*ФИО*\_\_\_\_\_\_\_\_ и Банком.

Расчеты по Договору производятся 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 Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).Собственные денежные средства и кредитные денежные средства Участник 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** на электронную почту [**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**](mailto:akkreditiv@pik.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. Договора.

* + 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.
    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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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 АФР других банков (БЕЗ ИПОТЕКИ)***

4.3. 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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.**

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек;

- 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее даты открытия аккредитива;

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

- условием исполнения аккредитива является получение Банком от Застройщика или Участника 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 или Участником в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Не позднее пяти рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

- 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.

*Формулировка при 100 % оплате Цены Договора*

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.4. 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.**

*Формулировка для рассрочки, безналичная оплата, без аккредитива:*

4.3. 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.4.4. 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.

**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 Корпуса Здания в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации.

***Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой Сбербанка (без АФР):***

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием эскроу счета, открываемого Участником в соответствии с п.4.4. Договора, после государственной регистрации настоящего 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.\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_ 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. 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.

4.3.2. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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:***

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием эскроу счета после государственной регистрации настоящего 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 № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора, 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. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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 ООО «Жилищные экосистемы ВТБ» БЕЗ ИПОТЕКИ***

4.3. Оплата суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** производится Участником с использованием Номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ» (место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132 , ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), 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](mailto: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 «Жилищная экосистема ВТБ» по поручению Участника на счет эскроу, открываемый Участником согласно п.4.4. Договора.

ООО «Жилищная экосистема ВТБ» переводит денежные средства с Номинального счета на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора.

***Формулировка Номинальный счет ООО «Жилищные экосистемы ВТБ» С ИПОТЕКОЙ ВТБ:***

4.3. 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 «Жилищная экосистема ВТБ» (место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132, ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), 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](mailto: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 «Жилищная экосистема ВТБ» 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. 4.4. Договора.

4.3.1. 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.

* + 1. 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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания 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 Здания 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 БАНКОВ (в том числе АЛЬФА -БАНК):***

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием эскроу счета 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. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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, без аккредитива:***

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

- денежные средства в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) перечисляются Участником за счет собственных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, 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 «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 Договор. Кредитные средства (прописью) для целей приобретения в собственность Участника Объекта путем участия в долевом строительстве Здания со сроком возврата кредита – Договор. Месяцев кредита Договор. Месяцев кредита, считая с даты фактического предоставления кредита. За пользование кредитом Участник уплачивает Банку плату из расчёта годовой процентной ставки в размере Договор. Процентная ставка 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.

4.3.1. 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.

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.

4.3.2. В соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются закладной по правилам Главы III Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.3.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любым основаниям после ввода Здания 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. В этом случае Участник поручает Застройщику, а Застройщик принимает на себя обязанность возвратить денежные средства, поступившие на эскроу счет, открытый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, на текущий счет Участника № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_), 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 на электронный адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания 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 п.4.4. для расчетов с АФР (с ипотекой и без ипотеки) или с номинальным счетом Сбербанка или ВТБ:***

* 1. Счет эскроу открывается Участником не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), место нахождения Российская Федерация, г. Москва; адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03(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**: *ФИО покупателя /наименование юр. лица*;

***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 «Дубининская 59» (Застройщик);

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Корпуса Здания в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

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

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ (ст. 15.5).

*Формулировка п.4.4. для всех форм расчетов, кроме расчетов с АФР (с ипотекой и без ипотеки) и с номинальным счетом Сбербанка или ВТБ:*

4.4. Для осуществления расчетов по Договору Участник обязуется открыть специальный эскроу счет 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), и в указанные в Договоре сроки внести на указанный эскроу счет денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на следующих условиях:

**Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО СБЕРБАНК), место нахождения Российская Федерация, г. Москва; адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03;

***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 «Дубининская 59» (Застройщик);

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Корпуса Здания в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

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

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ (ст. 15.5.).

4.5.Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Объекта более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента).

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

Рд = P1(пр) x S(пр), где

Pд - Цена Договора;

P1(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.

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 Договора, рассчитанной на основании п.4.5. Договора.

В случае отклонения Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента)включительно, Цена Договора изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

4.6. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 4.5. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.6.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной площади Объекта более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых 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.

4.6.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной площади Объекта более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых 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, реквизиты которого Участник обязан предоставить Застройщику в письменном виде. Возврат осуществляется Застройщиком в течение 10 дней с даты получения от Участника заявления на возврат и реквизитов банковского счета Участника.

При осуществлении возврата Участнику вышеуказанной разницы Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму законной неустойки (пени) за просрочку Участником внесения платежа в счет оплаты Цены Договора, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.6.3. 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.4.5. Цена Договора.

***Формулировка п.9.4. Договора при электронной регистрации Договора***

4.7. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, которая является экономией и остается в распоряжении Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект. В Цену Договора включены расходы Участника по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора.

***Формулировка п.4.7.*** ***при собственноручном подписании договора***

4.7. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, которая является экономией и остается в распоряжении Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора 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.

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

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

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.

5.2. Гарантийный срок на Объект 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.

5.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения Цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**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 следующего содержания:***

6.5. *мтКРТ\_Гражданство\_склон**мтКРТ\_ОсновнойПокупательПолноеФИО**и**мтКРТ\_Покупатель2Гражданство\_склон**мтКРТ\_Покупатель2ПолноеФИО* 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. 9.3. 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.

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.

8.4. Участник проинформирован о том, что право аренды Земельного участка находится в залоге у предоставившего Застройщику целевой кредит уполномоченного банка, в котором Участник открывает счет эскроу для оплаты Цены Договора, и что в соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Закона 214-ФЗ такой залог права аренды Земельного участка прекращается в момент передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в Здании.

8.5. Сроки завершения строительства и ввода Здания 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 ввода Здания 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 ввода Здания 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 ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик после ввода Здания 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 в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Участник ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещением 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 поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию 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, 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 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 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.

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.

Стороны допускают, что площадь отдельных помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта (при их наличии), 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).

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.

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 арендодателя 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 арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом, включая передачу в последующий залог права аренды Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Здания.

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.

***Пункт 8.13. включается в ДДУ при 100 % оплате , рассрочке, любых иных формах 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 8.13. исключить:***

8.13. 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 Договора 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 Гражданского кодекса Российской Федерации и 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.

8.13.1. Указанный в п.8.13. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

1) оплате Цены Договора 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 Договора, 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 Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

8.13.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

8.13.3. Обращение взыскания 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.

8.13.4. 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.

8.13.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.8.13. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Участником оплаты по Договору 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 Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

**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.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

***Формулировка для участника – физ. лица***

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

***Формулировка для участника – юридического лица***

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. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.3. 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 <https://pavcity.ru> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

***Формулировка п.9.4. Договора при электронной регистрации Договора***

9.4. 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.9.4. при собственноручном подписании договора***

9.4. 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.

9.4.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.5. Договора.

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 регистрационных, почтовых, платежных реквизитов и паспортных данных (для Участника- физического лица) 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.9.3. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.3. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих регистрационных, почтовых и платежных реквизитов и паспортных данных (для Участника – физического лица) 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

- 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.

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. и п.9.9. для физ. лица или индивидуального предпринимателя:***

9.8. 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, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Объекта, 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) и ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (ОГРН 1177746357975, ИНН 9705093917, адрес: г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3) как партнеров 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 п.9.7.2. Договора.

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 и доступ АО «МР Групп», ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания,  предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.9. 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 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. и 9.9. для юридического лица:***

9.8. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего 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) и ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (ОГРН 1177746357975, ИНН 9705093917, адрес: г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3) как партнеров Застройщика.

9.9. 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.

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 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 при 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;

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

*Дополнять формулировкой при электронной регистрации (**ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств*

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

*Дополнять формулировкой при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием заемных средств*

Приложение №3 – Сведения о Договоре займа.

**11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

***Формулировка для 1-го участника долевого строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Адрес (место нахождения): 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  ОГРН 1187746708380  ИНН / КПП 9705121762/770501001  Р/с 40702810300020098472  в ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 | **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 |
| Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)  (подпись) |

***Формулировка для 2-х участников долевого строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Адрес (место нахождения): 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  ОГРН 1187746708380  ИНН / КПП 9705121762/770501001  Р/с 40702810300020098472  в ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 | **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 |
| Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)  (подпись) |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС  Почтовый адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты: |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |

***Формулировка для юр. лица***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Адрес (место нахождения): 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  ОГРН 1187746708380  ИНН / КПП 9705121762/770501001  Р/с 40702810300020098472  в ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 | **Участник:**  ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»  Адрес местонахождения:  ОГРН  ИНН  КПП  р/с № в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  кор/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК  Почтовый адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты |
| Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись, м.п.) |

***\*Вариант для одного участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Адрес (место нахождения): 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  ОГРН 1187746708380  ИНН / КПП 9705121762/770501001  Р/с 40702810300020098472  в ПАО Сбербанк  к/с30101810400000000225  БИК 044525225  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **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 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 «Дубининская 59»**  Адрес (место нахождения): 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  ОГРН 1187746708380  ИНН / КПП 9705121762/770501001  Р/с 40702810300020098472  в ПАО Сбербанк  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **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) |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от Договор. Дата № Договор. Номер

**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.

**Корпус 6**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | минимальное количество этажей в объекте – 2 |
| максимальное количество этажей в объекте – 28 |
| Общая площадь (проектная), кв. м | 11960,5 |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал перекрытий – мо​нолит​ные же​лезо​бетон​ные |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

**Корпус 7**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | минимальное количество этажей в объекте – 43 |
| максимальное количество этажей в объекте – 43 |
| Общая площадь (проектная), кв. м | 18594,3 |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал перекрытий – мо​нолит​ные же​лезо​бетон​ные |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

**Корпус 8**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | минимальное количество этажей в объекте – 2 |
| максимальное количество этажей в объекте – 34 |
| Общая площадь (проектная), кв. м | 15958,2 |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал перекрытий – мо​нолит​ные же​лезо​бетон​ные |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

**Корпус 9**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | минимальное количество этажей в объекте – 2 |
| максимальное количество этажей в объекте – 29 |
| Общая площадь (проектная), кв. м | 11765 |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал перекрытий – мо​нолит​ные же​лезо​бетон​ные |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

**Подземная автостоянка**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | нежилое здание |
| Назначение | нежилое |
| Этажность | минимальное количество этажей в объекте – 1 |
| максимальное количество этажей в объекте – 1 |
| Общая площадь (проектная), кв. м | 15650 |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал перекрытий – мо​нолит​ные железо​бетон​ные |
| Класс энергоэффективности | С+ |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

**Подписи Сторон:**

***Формулировка для 1-го участника долевого строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (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 «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (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 «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (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 «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **Участник:**  Граждан\_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующ\_\_\_ как законный представитель (***мать/отец***) своего/ей малолетнего сына/дочери  **граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  (подпись) |

***\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **Участник:**  **Граждан\_\_ Российской Федерации**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись)  ***Согласен:***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |

Приложение № 2

###### к Договору участия в долевом строительстве

от Договор. Дата № Договор. Номер

**Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Корпуса Здания** **и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику**

*Вставить план объекта на этаже*

Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен \_\_\_\_\_ цветом.

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Объектом долевого строительства по Договору является нежилое помещение со свободной планировкой (без перегородок внутри Объекта) без проведения каких-либо отделочных работ.

Обозначенные на Планировке Объекта границы перегородок внутри Объекта являются условными, Застройщиком не возводятся.

Объект передается Участнику **без проведения в Объекте каких-либо ремонтно - отделочных работ**, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: установки перегородок внутри Объекта, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, вентиляции, чистовой отделки Объекта и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

Проектной документацией не предусмотрена подготовка Объекта под отделку, а также не предусмотрено возведение Застройщиком перегородок внутри Объекта. Кладка внутренних перегородок функциональных зон Объекта Застройщиком не выполняется. Выполнена разметка планировки без возведения перегородок внутри Объекта. Реализация конкретной планировки Объекта выполняется Участником. Все внутренние перегородки в Объекте подлежат возведению Участником самостоятельно после ввода Здания в эксплуатацию, с обязательным оформлением и получением Участником всей необходимой в соответствии с законодательством Российской Федерации документации по внесенным изменениям в согласованную проектную документацию Застройщика.

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается. Устройство гидроизоляции в зоне с/узла Застройщиком не производится, выполняется Участником в процессе проведения отделочных работ в Объекте.

Разводка инженерных систем внутри Объекта (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления), возведение ограждающих конструкций стояков внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и воздуховодов систем вентиляции Здания не предусматривается и выполняется Участником.

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений стен/перегородок внутри Объекта (в том числе изображенных сплошной или прерывистой линией), дверей, 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, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке/расположению указываемых объектов.

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.

**Подписи уполномоченных представителей Сторон:**

***Формулировка для 1-го участника долевого строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (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 «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (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 «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (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 «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **Участник:**  Граждан\_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующ\_\_\_ как законный представитель (***мать/отец***) своего/ей малолетнего сына/дочери  **граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  (подпись) |

***\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «Дубининская 59»**  Представитель по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  (подпись, м.п.) | **Участник:**  **Граждан\_\_ Российской Федерации**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись)  ***Согласен:***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |

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

Кредитный договор №\_\_\_\_\_\_\_, дата заключения: «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года, место заключения: г. \_\_\_\_, срок кредита: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенный между Банком и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Дополнять Приложением №3 при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием заемных средств*

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве

от Договор. Дата № Договор. Номер

**Сведения о Договоре займа**

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны настоящим уточняют реквизиты Договора займа, указанного в п. 4.3. Договора участия в долевом строительстве № Договор. Дата № Договор. Номер

Договор займа №\_\_\_\_\_\_\_, дата заключения: «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года, место заключения: г. \_\_\_\_, срок кредита: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенный между Банком и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.