

[Blue square]

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

г. Москва

Договор. Дата

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕТРОПОЛИЯ»**, в лице Управляющего-Индивидуального предпринимателя Фокина Дениса Александровича, действующего на основании Устава и Договора № 1 от 18.01.2019 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МЕТРОПОЛИЯ» Управляющему, 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 и более лиц*

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

*Формулировка для юридического лица*

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

*Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет*

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

*Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет*

**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

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

1.1.1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс» (далее – «Здание»), расположенный на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001018:75 общей площадью 7947 кв. м. по адресу: г. Москва, пр-т Волгоградский, вл.32, к.3 (далее – «Земельный участок»).

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

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

*Формулировка п.1.2. для квартиры*

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

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

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

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

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

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

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

**Общая приведенная площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 1,0.

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

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

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

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

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

#### *Формулировка п.1.2. для кладовой*

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

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

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

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

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

**Фактическая площадь** (далее – «**Фактическая площадь Объекта**») - 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. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

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

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

План Объекта (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

#### *Формулировки п.1.2. для одного машино- места*

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

Объект имеет следующие основные характеристики:

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

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

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

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

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

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

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

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

*Формулировка п.1.2. для зависимых машино- мест*

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

Объект имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	условный номер	назначение	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	площадь машино-места (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (проектная), м <sup>2</sup>		Стоимость машино-места, рубли
							наименование Объекта	площадь (проектная), м <sup>2</sup>	
1	Подземная автостоянка	Объект. Условный номер	нежилое помещение	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	машино-место	—	
2	Подземная автостоянка		нежилое помещение				машино-место		
Проектная площадь Объекта: _____ м <sup>2</sup>									Итого: _____ рублей

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

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

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

**Общая площадь (фактическая) всех машино-мест**, указанных в п.1.2. Договора (далее – «Фактическая площадь Объекта»), – сумма фактических площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора. Фактическая площадь каждого машино-места (далее - «Фактическая площадь каждого машино-места») подлежит определению после окончания строительства Здания по

результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

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

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

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

1.3. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику, а Участник обязуется принять Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию - **не позднее 30.09.2025 года.**

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

*Формулировка п.1.3.1. при общей совместной собственности*

1.3.1. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника:

**Сторона (Дебитор). Тип собственности**

*Формулировка п.1.3.1 при общей долевой собственности*

1.3.1. Объект подлежит оформлению в долевую собственность Участника: **Сторона**

**(Дебитор). Тип собственности.**

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений.

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

## **2. Правовое обоснование Договора**

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

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-223000-020307-2022 от 08.07.2022 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) право собственности Застройщика на Земельный участок, что подтверждается записью о государственной регистрации №77:04:0001018:75-77/051/2021-16 от 17.12.2021 г., внесенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр недвижимости;

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

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

### **3.1. Застройщик обязан:**



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

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

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

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

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

3.1.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты

*подстановка для случая оплаты без аккредитива*

предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора,

*подстановка для случая оплаты с аккредитивом*

открытия Участником аккредитива и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора,

*подстановка для случая оплаты через ЦНС (Номинальный счет Сбербанка) или Номинальный счет ВТБ (Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный»)*

зачисления денежных средств Участником на номинальный счет, указанный в п. 4.3.1. 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, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной органом регистрации прав и подтверждающей факт регистрации настоящего Договора, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора 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 5 (Пять) рабочих дней 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 получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

### **3.3. Участник обязуется:**

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

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

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

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

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

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению



его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

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

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

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

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

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

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

3.3.6. 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).

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

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

### **3.4. Участник вправе:**

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

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

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

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

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

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

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

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

*Формулировка п.4.1. для квартир*

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.

*Формулировка п.4.1. кладовой, машино-места*

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.

*Формулировка п.4.2. для квартир*

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

*Формулировка п.4.2. кладовых*

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

*Формулировка п.4.2. для машино-места*

4.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек. НДС не облагается.

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

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

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

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

4.3.1. Участник оплачивает сумму в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** за счет собственных средств в 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 3030181000006000001, кор. счет 3010181040000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ и Банком. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

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

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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 [afr\\_metropolia@mr-group.ru](mailto:afr_metropolia@mr-group.ru) не позднее даты открытия аккредитива;

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

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

Договора.

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

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

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

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару)

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

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

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

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)**;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: [afr\\_metropolia@mr-group.ru](mailto:afr_metropolia@mr-group.ru);

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

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

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

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

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

- платеж в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** Участник выплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: 117997, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 почтовый адрес: г. Москва \_\_\_\_\_, ИНН 7707083893, счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, кор.счет 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года) (ранее и далее - «Банк»), по Кредитному договору № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** (далее - «Кредитный договор»), заключенному между гр. \_\_\_\_\_ и Банком в г. Москва, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

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

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

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

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

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора



полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

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

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

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

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

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

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты robot@domclick.ru на электронную почту [afr\\_metropolia@mr-group.ru](mailto:afr_metropolia@mr-group.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.

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

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

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета № \_\_\_\_\_ Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от

Сбербанка» (место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС»), открытого в Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Условия аккредитива:

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

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

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: [afr.metropolia@mr-group.ru](mailto:afr.metropolia@mr-group.ru);

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком следующих документов:

1) настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, либо в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа, подписанного Сторонами на бумажном носителе;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка.



Документы для исполнения аккредитива должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес Банка \_\_\_\_\_;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

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

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

Договора.

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

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

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

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

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

счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

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

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

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

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставленных **Банком ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу в № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № **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.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1. Участник осуществляет оплату суммы в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** за счет собственных средств в размере **Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью)** и за счет кредитных средств в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)**, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество) (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № **Договор. Номер**



кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и Банком.

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

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

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

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

4.3.1.2. 4.3.1.1. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник. С момента государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

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

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

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

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

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

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

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: [afr\\_metropolia@mr-group.ru](mailto:afr_metropolia@mr-group.ru);

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес Банка [osisk@domrf.ru](mailto:osisk@domrf.ru);

- расходы по аккредитиву несет Участник;

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

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

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

Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** оплачиваются за счет кредитных денежных средств, предоставленных Участнику Акционерным обществом «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 – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

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

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

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

4.3.1.1. С момента государственной регистрации Договора права требования Участника, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге

недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно при регистрации Договора.

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

*Формулировка п.4.3.1.1., 4.3.1.2. для кладовки, машино-места*

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

4.3.1.2. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (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. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

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

В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. \_\_\_\_\_ (в случае приобретения объекта недвижимости

в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в БАНКАХ с ипотекой БАНКОВ:**

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

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: [afr\\_metropolia@mr-group.ru](mailto:afr_metropolia@mr-group.ru);

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

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

**Подстановка для банков, КРОМЕ МКБ, АЛЬФА БАНК:**

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес Банка \_\_\_\_\_;

**Подстановка для МКБ, АЛЬФА БАНК:**

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком следующих документов:

1) настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, либо в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа, подписанного Сторонами на бумажном носителе;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей



сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка.

Документы для исполнения аккредитива должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес Банка \_\_\_\_\_ ; ;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

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

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

Договора.

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

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

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

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

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

открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

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

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

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

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

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)**;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресам: [afr\\_metropolia@mr-group.ru](mailto:afr_metropolia@mr-group.ru) не позднее даты открытия аккредитива;

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме скан-копии (скан-образа) в электронном виде с документа на бумажном носителе либо в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен в Банк до истечения срока действия аккредитива путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес Банка \_\_\_\_\_; - срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по аккредитиву несет Участник;

- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

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

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

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

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

- денежные средства в размере **Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью)** копеек 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 № **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.**

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

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

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

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

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



счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

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

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

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

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

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

- денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

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

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

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора.

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

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

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

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

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

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

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1.2. Договора, более чем на 10 (Десять) календарных дней или при отказе Департамента городского имущества г. Москвы от издания распоряжения о перечислении вышеуказанной субсидии, Участник обязуется оплатить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.1.2. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем

государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1.2. В случае расторжения Договора после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, Участник поручает Застройщику в своих интересах

перечислить денежную сумму в размере **Договор. Средства субсидии Договор. Средства субсидии (прописью)**, оплаченную в счет Цены Договора из средств субсидии, в бюджет города Москвы в полном объеме в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом 214-ФЗ.

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

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

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

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

4.3.1.1. Денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1.4. Денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.3.2. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации)

Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ года, выданный \_\_\_\_\_ на имя \_\_\_\_\_, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

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

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

4.3.2. Участник обязуется не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открыть эскроу счет в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

***Вариант для 1ого участника***

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

***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 «МЕТРОПОЛИЯ» (Застройщик);

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

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

**Способ извещения:** Эскроу-агент направляет Застройщику уведомление (авизо) об открытии счета эскроу по установленным электронным каналам связи не позднее следующего рабочего дня после открытия счета эскроу.

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

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

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

4.3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на специальный эскроу счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего: :

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), место нахождения Российская Федерация, г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

**Вариант для 1ого участника**

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

**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 «МЕТРОПОЛИЯ» (Застройщик);

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

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

**Способ извещения:** Эскроу-агент направляет Застройщику уведомление (авизо) об открытии счета эскроу по установленным электронным каналам связи не позднее следующего рабочего дня после открытия счета эскроу.**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

**Формулировка п.4.4. для квартиры**

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

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1(пр) \times S(пр)$ , где

R<sub>d</sub> - Цена Договора;

P<sub>1</sub>(пр) – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет **Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью)** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S(пр) – Общая приведенная площадь Объекта.

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

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового



учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной на основании п.4.4. Договора.

#### **Формулировка п.4.4. для кладовой**

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

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

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

$R_d$  - Цена Договора;

$P_1(\text{пр})$  – 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;

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

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

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

#### **Формулировка п.4.4.1. для квартир**

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

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

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

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

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

#### **Формулировка п.4.4.1. кладовых**

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

4.4.1.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента), Участник осуществляет доплату денежной суммы,

составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

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

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

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

*Формулировка п.4.4. для машино-места*

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

4.5. В Цену Договора включена стоимость услуг 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.

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

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

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

4.6.1. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены 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 РФ 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.

4.6.1.1. Указанный в п.4.6.1. 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.

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

4.6.1.3. 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.

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

4.6.1.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.4.6.1. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - производстве 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.

## **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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

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

*Дополнить Договор пунктом 5.2.1. для квартир и кладовых*

5.2.1. В случае, если в соответствии с Приложением №2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в



том числе на материалы, изделия, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

## 6. Ответственность Сторон

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

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

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

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

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

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

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

6.5. **Сторона (Дебитор). Краткое имя** 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 вправе уведомить Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.4. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

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

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

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

## **8. Особые условия**

8.1. Участник подтверждает, что:

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

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

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

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

8.5. Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта,

согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

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

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

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

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

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

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

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

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

***Подстановка для квартир***

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

***Подстановка для кладовых и машино-мест***

Проектной площади Объекта.

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



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

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

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

*Дополнять п. 18.1.1. для квартир*

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

*Дополнять п.18.1.1. для машино-мест*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

*Подстановка п. 9.2. для участника – физического лица*

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

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

*Подстановка п. 9.2. для участника – юридического лица*

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

Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте <https://metropolia-kvartal.ru> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.4. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.4. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять

свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

*Формулировка п. 9.8. для участника- физ. лица и индивидуального предпринимателя*

9.8. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;

- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

*Формулировка п. 9.8. для участника – юридического лица*

9.8. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Стороны являются юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации, и их деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;



- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;
- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

*Дополнять договор п.9.8.1. если участником является физическое лицо или индивидуальный предприниматель*

9.8.1. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, подлежащего управлению и эксплуатации Объекта/здания, в котором расположен Объект, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) как партнера Застройщика. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, доступ АО «МР Групп» и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию здания, в котором расположен Объект, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

*Формулировка п.9.9. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора*

9.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») подписываются усиленными квалифицированными электронными

подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

***Формулировка п.9.9. при собственноручном подписании договора***

9.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») могут подписываться усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

***Дополнять подп.9.9.1. для квартир и кладовых***

9.9.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.4. Договора.

9.10. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

***Формулировка п.9.12. при собственноручном подписании и БУМАЖНОЙ регистрации договора***

9.12. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

***Формулировка п.9.12. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора***

9.12. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей

общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

### 10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

*Подстановка для квартиры*

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже **Объект. Этаж**

Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

*Подстановка для кладовой*

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

*Подстановка для машино-места*

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на этаже \_\_\_\_\_ Корпуса Здания.

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

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

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

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

#### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»**

Адрес (место нахождения): 119049, г. Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20

ОГРН 1187746911791

ИНН / КПП 7706460588/ 770601001

Р/с 40702810638000185488

в ПАО Сбербанк

к/с 3010181040000000225 в ГУ Банка

России по ЦФО

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**

Управляющий-Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)



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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

Адрес (место нахождения): 119049, г.  
Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI,  
ком. 20

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, Донская  
ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20

ОГРН 1187746911791

ИНН / КПП 7706460588/ 770601001

Р/с 40702810638000185488

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка

России по ЦФО

БИК 044525225

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты**  
СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС  
Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес  
для корреспонденции  
Контактный телефон: Стороны (Дебитор).  
Контактный телефон

Адрес электронной почты:  
Стороны (Дебитор). Электронная почта

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
СНИЛС  
Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: \_\_\_\_\_  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты:

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Формулировка для юр. лица**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

Адрес (место нахождения): 119049, г.  
Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI,  
ком. 20

**Участник:**

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20  
ОГРН 1187746911791  
ИНН / КПП 7706460588/ 770601001  
Р/с 40702810638000185488  
в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525225

Управляющий-Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

ООО «\_\_\_\_\_»

Адрес местонахождения:

ОГРН

ИНН

КПП

р/с № в \_\_\_\_\_

кор/счет \_\_\_\_\_

БИК

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИЯ»**

Адрес (место нахождения): 119049, г. Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20

ОГРН 1187746911791

ИНН / КПП 7706460588/ 770601001

Р/с 40702810638000185488

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525225

Управляющий-Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(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

зарегистрирован \_\_\_\_\_ 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  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

Адрес (место нахождения): 119049, г.  
Москва, Донская ул, д.13, этаж 4, пом.  
XVI, ком. 20  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва,  
Донская ул, д.13, этаж 4, пом. XVI, ком. 20  
ОГРН 1187746911791  
ИНН / КПП 7706460588/ 770601001  
Р/с 40702810638000185488  
в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка  
России по ЦФО  
БИК 044525225

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(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)



### Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

<b>Вид</b>	Многokвартирный дом
<b>Назначение</b>	Жилое
<b>Этажность</b>	Минимальное количество этажей - 3 этажа
	Максимальное количество этажей - 31 этажа
<b>Общая площадь (проектная), кв. м</b>	71 874,6
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал перекрытий - монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	C
<b>Сейсмостойкость</b>	5 баллов

### Подписи Сторон:

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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(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  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)

(подпись, м.п.)

(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

*Формулировка для юр. лица*

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«МЕТРОПОЛИЯ»**

**Участник:**  
Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

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

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«МЕТРОПОЛИЯ»**

**Участник:**  
Гражданин Российской Федерации

действующий как законный представитель  
(мать/отец) своего/ей малолетнего  
сына/дочери

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

**гражданина Российской Федерации**

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

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

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«МЕТРОПОЛИЯ»**

**Участник:**  
**Гражданин Российской Федерации**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Согласен:**

\_\_\_\_\_/ Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Подстановка для квартиры**

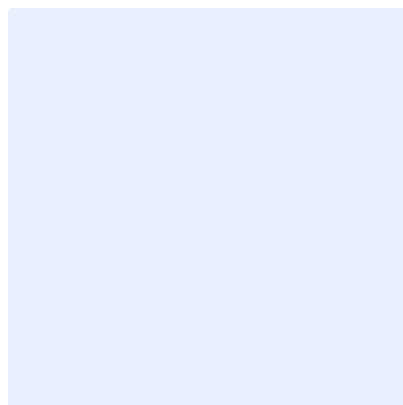
**Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Объект. Этаж  
Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику**

**Подстановка для кладовой**

**План Объекта, местоположение Объекта на этаже \_\_\_\_\_ Корпуса Здания и  
техническое описание Объекта на момент передачи Участнику**

**Подстановка для машино-места**

**План Объекта, местоположение Объекта на этаже \_\_\_\_\_ Корпуса Здания**



Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.

**Подстановка для квартир**

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии):

Площадь комнат (проектная), м <sup>2</sup>		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м <sup>2</sup>	
Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>
_____	_____	_____	_____

В Объекте осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок;
- оштукатуривание и шпатлевание поверхности стен (кроме мокрых зон);
- устройство в санузлах обмазочной цементной гидроизоляция пола
- устройство стяжки пола;
- обеспыливание потолка грунтовкой;
- устройство подшивных потолков;



- шпатлевание потолков;
- прокладка труб отопления и установка приборов отопления;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- разводка электрокабелей до мест установки выключателей и розеток с установкой.

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии).

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

#### *Подстановка для кладовой надземной части*

План Объекта определен на основании проектной документации.

Отделка:

- оштукатуривание, шпатлевание, окрашивание поверхностей стен;
- шпатлевание, окрашивание поверхности потолка;
- устройство стяжки пола;
- облицовка поверхности пола керамической плиткой;
- прокладка силовой кабельной разводки для освещения;
- установка электрического выключателя;
- установка светильника.

#### *Подстановка для кладовой подземной части*

План Объекта определен на основании проектной документации.

Отделка:

- оштукатуривание, шпатлевание, окрашивание поверхностей стен;
- потолки без отделки- бетон с удалением наплывов;
- устройство стяжки пола;
- облицовка поверхности пола керамической плиткой;
- прокладка силовой кабельной разводки для освещения;
- установка электрического выключателя;
- установка светильника.

#### *Подстановка для машино-места*

План Объекта определен на основании проектной документации.

### **Подписи уполномоченных представителей Сторон:**

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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.) / Фокин Д.А.

\_\_\_\_\_  
ФИО (для подписи)  
(подпись) / Сторона (Дебитор).

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

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«МЕТРОПОЛИЯ»**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.) / Фокин Д.А.

**Участник:**  
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_  
ФИО (для подписи)  
(подпись) / Сторона (Дебитор).

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_

### *Формулировка для юр. лица*

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«МЕТРОПОЛИЯ»**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.) / Фокин Д.А.

**Участник:**  
Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.) / \_\_\_\_\_

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

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«МЕТРОПОЛИЯ»**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.) / Фокин Д.А.

**Участник:**  
Гражданин Российской Федерации  
действующий как законный представитель  
**(мать/отец)** своего/ей малолетнего  
сына/дочери  
**гражданина Российской Федерации**

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_

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

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«МЕТРОПОЛИЯ»**

Управляющий-Индивидуальный  
предприниматель

\_\_\_\_\_ / Фокин Д.А.  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Гражданин 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. 4.3.1. Договора участия в долевом строительстве № Договор. Дата от Договор. Номер.

Кредитный договор № **Договор. Номер кредитного договора**, дата заключения: Договор. Дата кредитного договора, место заключения: г. **\_\_\_\_\_**, срок кредита: **\_\_\_\_\_**, заключенный между Банком и гр. **\_\_\_\_\_**.