

Договор
участия в долевом строительстве № Договор. Номер

г. _____

Договор. Дата

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эксперт Строй» (ООО «СЗ Эксперт Строй»), юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1224200011375, ИНН 4214042855, с местом нахождения по адресу: 652870, Россия, Кемеровская область-Кузбасс, г.о. Междуреченский, г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 1 А, в лице _____, действующей на основании Доверенности от «___» _____ 202_ года, зарегистрированной в реестре за № _____, удостоверенной _____, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Формулировка для 1-го лица

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

Формулировка для 2-х лиц

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

Формулировка для юридического лица

Сторона (Дебитор). Реквизиты юридического лица, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет

гражданин Российской Федерации _____, Сторона (Дебитор). Действующий с согласия своей матери / своего отца гр. РФ Фамилия, имя, отчество, Сторона (Дебитор). Именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет

гражданин Российской Федерации _____, в лице законного представителя (*мать/отец*) _____ именуем _____ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

1.1.1. Объект недвижимости – «Строительство многоквартирного жилого дома с социальной инфраструктурой, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами: 42:28:0703010:154; 42:28:0703010:153; 42:28:0703009:198; 42:28:0000000:1677 по адресу: г. Междуреченск, Кемеровская область - Кузбасс, Квартал Б. Первый этап строительства секция 1-4»

(далее – «Здание»). Строительство Здания осуществляется на земельных участках с кадастровыми номерами 42:28:0703010:154, общей площадью 780 кв. м., находящимся у Застройщика на праве собственности, расположенном по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Междуреченский городской округ, г. Междуреченск, ул. Орджоникидзе, д. 10; 42:28:0703010:153, общей площадью 1317 кв.м., находящимся у Застройщика на праве собственности, расположенном по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Междуреченский городской округ, г. Междуреченск, ул. Орджоникидзе, д. 12; 42:28:0703009:198, общей площадью 1369 кв.м., находящимся у Застройщика на праве собственности, расположенном по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Междуреченский городской округ, г. Междуреченск, ул. Орджоникидзе, д. 14; 42:28:0000000:1677, общей площадью 17777 кв. м., находящимся у Застройщика на праве аренды, расположенном по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Междуреченский городской округ, г. Междуреченск, квартал Б (далее совместно – «Земельный участок»). Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.1.2. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк), права Застройщика на Земельный участок находятся в залоге (ипотеке) ПАО Сбербанк.

Формулировка п.1.2. для кладовых помещений

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 ²	Площадь частей Объекта (проектная)		Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
					наименование помещения	площадь (проектная) м ²	
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 будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Объекта**»), - площадь Объекта по проекту без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

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

Проектная площадь Объекта и Фактическая площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6. Договора.

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

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 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»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади Объекта и Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади Объекта.

Примерный (предварительный) план Объекта (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировка п.1.2. для квартир

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) (при наличии таковых), м ²	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м ²	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м ²	Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту		—	жилое помещение (квартира)

Проектные наименование и площадь комнат и помещений вспомогательного использования в Объекте, проектные наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (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 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 приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «Проектная общая приведенная площадь Объекта»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы 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 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. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6. Договора.

Участник уведомлен о том, что в случае, если в состав Объекта входят лоджии, балконы, веранды, террасы, в Едином государственном реестре недвижимости после завершения строительства Здания может быть отражена только площадь Объекта без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас.

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.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 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»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Общей приведенной площади Объекта и Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Общей приведенной площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной общей приведенной площади Объекта.

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

1.2.1. Общее имущество Здания – принадлежащее собственникам помещений в Здании на праве общей долевой собственности общее имущество в Здании, а именно:

- помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- иные помещения в Здании, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Здании и входящие в состав общего имущества Здания в соответствии с действующим законодательством.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Здания принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Собственнику Объекта во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Здания, пропорционально площади Объекта к общей площади всех объектов долевого строительства в Здании. Собственник Объекта не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Здания, а также совершать иные

действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект. При продаже собственником Объекта, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Здания постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

1.3. Указанный в п.1.1.1. Договора адрес является строительным адресом Здания. После завершения строительства Здания ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Объекта, указанный в пункте 1.2. Договора, может быть изменен. Участник подтверждает, что данное изменение адреса и номера Объекта не будет являться нарушением условий о качестве Объекта.

1.4. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Объект Участнику, а Участник обязуется принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания- **не позднее 30.06.2026 года.**

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

1.6. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона 214-ФЗ.

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

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

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

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

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 № 42-28-2-2024 от 15 марта 2024 г., выданное Администрацией Междуреченского городского округа;

б) Договор аренды земли № 12644 от 30.11.2023, заключенный с Комитетом по управлению имуществом муниципального образования «Междуреченский городской округ»;

в) Договор купли-продажи земельного участка от 14.07.2023г. № 2578 и соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории муниципального образования «Междуреченский городской округ» от 30.08.2023 № СЖ-2311/Р-23;

г) Договор купли-продажи земельного участка от 14.07.2023г. № 2577 и соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории муниципального образования «Междуреченский городской округ» от 31.08.2023 № СЖ-2385/Р-23;

д) Договор купли-продажи земельного участка от 14.07.2023г. № 2576 и соглашение о перераспределении земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, на территории муниципального образования «Междуреченский городской округ» от 30.08.2023 № СЖ-2378/Р-23;

е) Проектная декларация на строительство Здания, опубликованная на сайте в сети Интернет: <https://наш.дом.рф>, с изменениями (далее – «Проектная декларация»).

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

3.1.3. 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.

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. 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 Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.5. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты

подстановка для случая оплаты без аккредитива

предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.5. Договора,

подстановка для случая оплаты с аккредитивом

открытия Участником аккредитива и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.5. 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.

Застройщик обязан 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 и/или путём направления коротких текстовых сообщений на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора. В случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, Застройщик также обязан в указанные в настоящем абзаце сроки обеспечить направление на адрес электронной почты Участника, указанный в ст.11 Договора, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.5. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.5. 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.

3.1.6. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

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

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

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Здания (части Здания) в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.3. Участник обязан:

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

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика Объект по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика. В случае направления Застройщиком уведомления о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, дата получения Участником данного сообщения определяется в соответствии с п.9.7.2. Договора.

Формулировка для квартир и кладовых

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту/его отделке в части имеющихся недостатков, Стороны подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту/его отделке. Указанный протокол может быть подписан одновременно с Передаточным актом.

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/его отделке. 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 уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом с даты составления Застройщиком такого акта. С даты 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.

В случае, если после составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Участник в разумный срок не обратился к Застройщику за его получением, Застройщик имеет право направить экземпляр одностороннего акта о передаче Объекта по почтовым реквизитам Участника.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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, нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

3.3.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

3.3.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.

В случае оплаты цены Договора с использованием средств МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА (без ипотеки), дополнять Договор пунктом 3.3.8. следующего содержания – для всех форм оплаты + материнский капитал:

3.3.8. Участник обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты представления в территориальный орган Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации (либо в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации) 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 _____.

3.4. Участник вправе:

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

Формулировка абз1 п.3.4.2. при оплате цены договора БЕЗ ИПОТЕКИ

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

Формулировка абз1 п.3.4.2. при оплате цены договора С ИПОТЕКОЙ

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

При этом Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору передать Застройщику оригинал соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору и оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора), а также сообщить Застройщику номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, адрес для направления корреспонденции (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

Подстановка 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. Далее по тексту Цена Договора также именуется «Цена Объекта».

Подстановка п.4.1. для кладовых

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

Формулировка п.4.2. для квартир

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, определена исходя из _____ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта и _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта. НДС не облагается.

Формулировка п.4.2. для кладовой

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 при 100 % оплате Цены Договора

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.4. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора.

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой Сбербанка:

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием эскроу счета, открываемого Участником в соответствии с п.4.4. Договора, после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- платеж в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____ банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

4.3.1. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77, 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 силу закона 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.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.3.2. 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.

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой ВТБ:

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после 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.

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой БАНКОВ (в том числе АЛЬФА-БАНК):

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после 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.

Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием кредитных средств Банка ДОМ.РФ:

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

- денежные средства в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) перечисляются Участником за счет собственных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью) рублей 00 копеек оплачиваются за счет кредитных денежных средств, предоставленных Участнику Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (адрес местонахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077; р/с № _____, к/с №30101810345250000266, БИК 044525266) (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора г., 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. для квартир

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

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

Формулировка п.4.3.1. для кладовой

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

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.

4.3.2. 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, 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 _____. 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 расчетах с использованием аккредитива, открываемого в ПАО Сбербанк С ИПОТЕКОЙ Сбербанка:

4.3. 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 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 от ____ (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 ПАО Сбербанк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей _____ копеек;
- вид аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный);
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу _____ не позднее даты открытия аккредитива;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора;
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком оригинала (в форме документа на бумажном носителе, выданного уполномоченным органом/ в форме

документа на бумажном носителе с удостоверительной надписью нотариуса о тождественности электронного документа документу на бумажном носителе / в форме электронного документа с усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного органа) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и наличие обременения - ипотеки в силу закона в пользу Банка, либо скан- копии (скан-образа) указанной выписки. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4.

Договора.

4.3.1. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77, 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 г. № 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.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.3.3. 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, открываемого в ПАО Сбербанк С ИПОТЕКОЙ Сбербанк, ОПЛАТА ТРАНШАМИ:

4.3. Участник оплачивает сумму в Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью) за счет собственных средств в размере _____, _____ руб. (_____ рублей _____ копеек) и за счет кредитных средств в размере _____, _____ руб. (_____ рублей _____ копеек), 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 № _____ от _____ года (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ между гр. _____ и Банком. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.3.1. Собственные средства в размере _____, _____ руб. (_____ рублей _____ копеек) и кредитные средства в размере _____, _____ (_____ рублей _____ копеек) 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 ПАО Сбербанк;

- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей _____ копеек;

- вид аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный);

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

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком оригинала (в форме документа на бумажном носителе, выданного уполномоченным органом/ в форме документа на бумажном носителе с удостоверительной надписью нотариуса о тождественности электронного документа документу на бумажном носителе / в форме электронного документа с усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного органа) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и наличие обременения - ипотеки в силу закона в пользу Банка, либо скан- копии (скан-образа) указанной выписки. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора.

4.3.2. Оплата оставшейся суммы кредитных денежных средств производится Банком на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, в следующие сроки:

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок _____.

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

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

4.3.2.1. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77, 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

4.3.2.2. 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. Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.3.2.3. 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.

Применяемые формулировки при расчетах с использованием аккредитива Сбербанка (БЕЗ ИПОТЕКИ)

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

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей _____

копеек;

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: _____;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора;

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком оригинала (в форме документа на бумажном носителе, выданного уполномоченным органом/ в форме документа на бумажном носителе с удостоверительной надписью нотариуса о тождественности электронного документа документу на бумажном носителе / в форме электронного документа с усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного органа) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора либо скан- копии (скан-образа) указанной выписки. Документ для исполнения аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

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

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора.

Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в ВТБ С ИПОТЕКОЙ ВТБ:

4.3. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в **Банке ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес 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 адресу электронной почты Застройщика: _____;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора;

- 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. 4.4. Договора.

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

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

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

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после 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. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Российской Федерации (Банком России) от 19 декабря 2018 г.), местонахождение 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, БИК 044525266, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО

17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077 (ранее и далее - «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. _____ и Банком, в том числе:

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

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

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика _____;

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора;

- 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 _____;

- 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. 4.4. Договора.

Формулировка п.4.3.1. для квартир

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

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

Формулировка п.4.3.1. для кладовой

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

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.

4.3.2. 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, 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 _____. 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 Банке Уралсиб с ипотекой Банка Уралсиб (Миксипотека: 2 кредита на один объект)

4.3. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает 2 (два) безотзывных, покрытых (депонированных), безакцептных аккредитива (далее совместно именуемые «Аккредитивы», а по отдельности «Аккредитив 1» и «Аккредитив 2») в Публичном акционерном обществе (ПАО) «БАНК УРАЛСИБ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации,

Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 30, местонахождение: 119048 г. Москва, улица Ефремова, дом 8, почтовый адрес: 119048 г. Москва, улица Ефремова, дом 8, кор/счет № 30101810100000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 0274062111, БИК 044525787 (далее - «Банк»), в г. _____ в размере _____ (_____) рублей ____ копеек.

Оплата суммы в размере _____ (_____) рублей ____ копеек осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору по программе «_____» № _____ от _____ г. (далее - «Кредитный договор») и Кредитному договору по программе «Ипотека на первичном рынке» от 20 г. (далее - Кредитный договор №2), заключенному в г. _____ между гр. _____ ФИО _____ и Банком, в том числе:

- в сумме _____ (_____) рублей ____ копеек за счет собственных средств Участника,
- в сумме _____ (_____) рублей ____ копеек за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору,
- в сумме _____ (_____) рублей ____ копеек за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору №2.

Условия Аккредитива 1 и Аккредитива 2:

- плательщиком по Аккредитиву 1 и Аккредитиву 2 является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии двух Аккредитивов: путем направления Банком уведомления об открытии Аккредитива 1 и Аккредитива 2 по адресу (ам) электронной почты Застройщика: _____;
- Аккредитив 1 в рамках Кредитного договора выставляется на сумму _____ (_____) рублей ____ копеек;
- Аккредитив 2 в рамках Кредитного договора №2 выставляется на сумму _____ (_____) рублей ____ копеек;
- способ исполнения Аккредитива 1 и Аккредитива 2: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива 1 и Аккредитива 2;
- условием исполнения Аккредитива 1 и Аккредитива 2 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 обременений: залога (предшествующей ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка (основание –Кредитный договор) и залога (последующей ипотеки) прав требования Участника в силу закона в пользу Банка (основание –Кредитный договор №2). Документы для исполнения Аккредитива 1 и Аккредитива 2 должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитивов путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком;
- срок действия Аккредитива-1 в рамках Кредитного договора и Аккредитива-2 в рамках Кредитного договора №2 – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия соответствующего аккредитива;
- расходы по Аккредитивам несет Участник;
- дополнительные условия Аккредитива 1 и Аккредитива 2 - частичные платежи по Аккредитиву 1 и Аккредитиву 2 не разрешены;

- Аккредитив-1 в рамках Кредитного договора и Аккредитив-2 в рамках Кредитного договора №2 исполняются на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора.

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

Права залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и Кредитному договору №2 и право залога на Объект согласно ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» могут быть удостоверены закладной.

4.3.2. В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника на Объект, приобретаемые им по Договору, передаются в залог Банку в качестве обеспечения исполнения обязательств Участника по Кредитному договору (предшествующая ипотека) и Кредитному договору №2 (последующая ипотека) и считаются находящимися в залоге и последующем залоге в пользу Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки и последующей ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в Банке Россия с ипотекой. ЭСКРОУ:

4.3. Оплата суммы в размере _____, __ руб. (_____ рублей __ копеек) производится Участником за счет собственных средств Участника в размере _____, __ руб. (_____ рублей __ копеек) и за счет кредитных средств в размере _____, __ руб. (_____ рублей __ копеек), предоставляемых Участнику АО «АБ «РОССИЯ» (191124, Санкт Петербург, пл. Растрелли, д.2, лит. А., ИНН 7831000122, КПП 997950001 к/с № 30101810800000000861 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030861, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 328 от 01.09.2016 г.) (далее – «Банк») по Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между Банком и _____ **ФИО**.

4.3.1. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает в Банке безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив и вносит на данный аккредитив собственные денежные средства в размере _____, __ руб. (_____ рублей __ копеек).

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: _____;

- аккредитив выставляется на сумму _____, __ руб. (_____ рублей _____ копеек);

- 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 – 30 (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. 4.4.

Договора.

4.3.2. Оплата кредитных денежных средств в размере _____, __ руб. (_____ рублей _____ копеек) производится Банком на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, 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. Кредитные денежные средства предоставляются Банком не ранее предоставления документов, подтверждающих открытие Участником аккредитива в соответствии с п.4.3.1. и внесения на данный аккредитив части Цены Договора за счет собственных денежных средств.

В случае, если по истечении 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия Участником аккредитива, указанного в п. 4.3.1. Договора, кредитные денежные средства в размере, указанном в п.4.3.1. Договора, по любым причинам не будут внесены на счет эскроу, открытый Участником в

соответствии с п. 4.4. Договора, то Участник обязуется внести на эскроу счет сумму денежных средств в размере, указанном в абзаце 1 п. 4.3.2. 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.

4.3.3. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «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.

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.

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

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

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

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в банке РНКБ с ипотекой. ЭСКРОУ:

4.3. Оплата суммы в размере _____, руб. (_____ рублей __ копеек) производится Участником за счет собственных средств Участника в размере _____, руб. (_____ рублей __ копеек) и за счет кредитных средств в размере _____, руб. (_____ рублей __ копеек), предоставляемых Участнику ПАО «РОССИЙСКИМ НАЦИОНАЛЬНЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1354 от 20.05.2015 г., адрес места нахождения: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес почтовый: 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460 / КПП 910201001, к/счет RUR № 30101810335100000607 в отделении по Республике Крым Банка России, БИК 043510607) (далее – «Банк») по Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между Банком и _____ ФИО _____.

4.3.1. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает в Банке безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив и вносит на данный аккредитив собственные денежные средства в размере _____, руб. (_____ рублей __ копеек).

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: _____;

- аккредитив выставляется на сумму _____, руб. (_____ рублей _____ копеек);

- 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;

- срок действия аккредитива – 30 (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. 4.4.

Договора.

4.3.2. Оплата кредитных денежных средств в размере _____, руб. (_____ рублей _____ копеек) производится Банком на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, 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. Кредитные денежные средства предоставляются Банком не ранее предоставления документов, подтверждающих открытие Участником аккредитива в соответствии с п.4.3.1. и внесения на данный аккредитив части Цены Договора за счет собственных денежных средств.

В случае, если по истечении 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия Участником аккредитива, указанного в п. 4.3.1. Договора, кредитные денежные средства в размере, указанном в п.4.3.2. Договора, по любым причинам не будут внесены на счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора, то Участник обязуется внести на эскроу счет сумму денежных средств в размере, указанном в абзаце 1 п. 4.3.2. 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.

4.3.3. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: _____;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей ____ копеек;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора;

Подстановка для банков (раскрытие аккредитива по выписке из ЕГРН), КРОМЕ Газпромбанка, МКБ, Открытие и Альфа банка и др. банков, кот. раскрывают АФР по выписке из ЕГРН и ДДУ:

- 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;

Подстановка для Газпромбанка:

- 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. Предоставление документа по аккредитиву посредством электронных каналов связи осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты _____ на адрес электронной почты Банка _____ с указанием в теме данного сообщения номера и даты соответствующего аккредитива. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Подстановка для МКБ, Альфа-Банка и других банков, которые раскрывают аккредитив по выписке из ЕГРН и ДДУ:

- 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;

- 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. 4.4.

Договора.

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

Подстановка для всех банков, кроме МКБ и др. банков, которые не выдают закладные

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.

Подстановка для банка МКБ и др. банков, которые не выдают закладные

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)» могут быть удостоверены закладной.

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после 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.4.3.3.1.

4.3.3.1. 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 _____.

Формулировка для оплаты через аккредитив других банков (БЕЗ ИПОТЕКИ)

4.3. Для осуществления расчетов по Договору Участник не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в _____ (_____), ОГРН _____, кор/счет _____ в _____, ИНН _____, БИК _____ (далее - «Банк»), в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей _____ копеек;

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

- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора;

- 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. 4.4. Договора.

Добавить п.4.3.1. при оплате цены договора (квартира) с использованием материнского капитала, если первый платеж через аккредитив БЕЗ ИПОТЕКИ или при оплате первого платежа без аккредитива и без ипотеки, второй платеж - материнский капитал

4.3.1. Денежные средства в размере **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)** рублей 00 копеек вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, Фондом пенсионного и социального страхования Российской Федерации (территориальным органом Фонда пенсионного и социального страхования 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 Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации (либо в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации) Договор 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.4.4. Договора.

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1. 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 Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации (либо от Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации), 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.

Добавить п.4.3.2., если первый платеж через аккредитив БЕЗ ИПОТЕКИ, второй платеж – материнский капитал, третий платеж -рассрочка:

4.3.2. Оставшаяся сумма денежных средств вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. 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 4.3.4. при оплате цены договора (квартира) с использованием материнского капитала, первый платеж – через аккредитив С ИПОТЕКОЙ, второй – материнский капитал

4.3.4. Денежные средства в размере Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью) рублей 00 копеек вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора,

Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ оплачивается за счёт средств Материнского (семейного) капитала в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ, согласно государственного сертификата на материнский(семейный) капитал серия _____ № _____, выданного _____. Денежные средства перечисляются в безналичном порядке _____ (территориальный орган ПФР) на специальный счет эскроу № _____ открытый в _____, (реквизиты) _____ в течение _____ дней, после государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома (в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____).

В случае не поступления на счёт эскроу денежных средств, уплачиваемых за счёт материнского капитала, в указанный в настоящем Договоре срок или поступления денежных средств в меньшем размере, Участник долевого строительства обязан внести недостающую денежную сумму на счёт эскроу в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения срока, установленного Договором

Добавить п.4.3.1., если первый платеж через аккредитив без ипотеки, второй платеж-рассрочка

4.3.1. Оставшаяся сумма денежных средств вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. 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.

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

4.3. Оплата суммы в размере _____ (_____) рублей _____ копеек производится Участником с использованием эскроу счета, указанного в п.4.4. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

4.3.1. денежные средства в размере _____ (_____) рублей _____ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора из собственных средств;

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

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.2. 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. 4.3.2. 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.

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

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

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

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 оплате квартиры 100 % Субсидией Департамента городского имущества города Москвы, оплата на эскроу счет без аккредитива ЭСКРОУ

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием эскроу счета, указанного в п.4.4. Договора, после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

4.3.1. денежные средства в размере _____ (_____) рублей ____ копеек вносятся Участником за счет денежных средств, являющиеся субсидией /частью субсидии в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, предоставленной гр. _____ на семью в составе _____ (_____) человек, согласно Свидетельства о предоставлении субсидии для приобретения или строительства жилых помещений № _____, выданного Департаментом городского имущества города Москвы, на основании Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от «__» _____ 20__ г. № _____, в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе 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. 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.

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

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

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.

Применяемые формулировки п.4.4 для всех форм расчетов (с ипотекой и без ипотеки), кроме расчетов с аккредитивом

4.4. 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: _____, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

Вариант для 1ого участника

Депонент: Сторона (Дебитор). ИмПадеж;

Вариант для нескольких участников

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

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эксперт Строй» (Застройщик);

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Применяемые формулировки п.4.4., если оплата Цены Договора осуществляется с использованием аккредитива

4.4. Счет эскроу открывается Участником не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: _____, 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). ИмПадеж;

Вариант для нескольких участников

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

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эксперт Строй» (Застройщик);

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Формулировки для квартиры

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

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1(пр) \times S(пр)$, где

R_d - Цена Объекта;

$P_1(пр)$ – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет _____ (_____) рублей _____ копеек 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 Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.5. Договора.

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

4.6.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной общей приведенной площади Объекта, 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.

4.6.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной общей приведенной площади Объекта, 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.

4.6.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.5. Цена Объекта.

4.7. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

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

Формулировки кладовых помещений

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Объекта изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной площади Объекта.

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

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

R_д - Цена Объекта;

P₁(пр) – цена единицы Фактической площади Объекта (далее – «Цена единицы Фактической площади Объекта»), которая составляет Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S(пр) – Фактическая площадь Объекта.

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

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.5. Договора.

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

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

4.6.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной площади Объекта, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Объекта и Фактической площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник обязан предоставить Застройщику в письменном виде. Возврат осуществляется Застройщиком в течение 10 дней с даты получения от Участника заявления на возврат и реквизитов банковского счета Участника.

При осуществлении возврата 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.

4.6.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.5. Цена Объекта.

4.7. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

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

Формулировка (добавить п. 4.9.) для кладовых

4.9. В случае, если по данным лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, площадь каких-либо частей Объекта (при наличии) в составе Фактической площади Объекта будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным частям Объекта, для целей пунктов 4.1., 4.2, 4.5. и 4.6. Договора такой коэффициент не применяется, а площадь части Объекта будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному).

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. Допускается 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, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

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 в Здании.

Формулировка для квартир и кладовых помещений

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

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

6. Ответственность Сторон

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

В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, дополнять Договор пунктом 6.2. следующего содержания:

6.2. Сторона (Дебитор). Краткое имя несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

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. 9.3. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

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

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

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

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных в настоящем пункте обстоятельств.

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

8.6. 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.

8.7. Участник даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации Здания в части увеличения/уменьшения площади Здания, изменения проектных решений Здания /его части, изменения этажности, изменения

Подстановка для квартир

Проектной общей приведенной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

Подстановка для кладовых

Проектной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

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.

Формулировка для квартир (для кладовых удалить)

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).

Участник уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности, указанный в Приложении №1 к Договору, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Здания и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Здания.

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

8.8. 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 арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

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

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

- на последующий залог права аренды (субаренды) Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Здания.

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу предусмотренное настоящим пунктом согласие Участника сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в настоящем пункте Договора.

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.

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

Формулировка для участника – физ. лица

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

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

Формулировка для участника – юридического лица и индивидуального предпринимателя

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

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

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника могут осуществляться через опубликование сообщений на сайте _____ без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений, а также путем отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления коротких текстовых сообщений на номер мобильного телефона Участника, указанные в Договоре. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

Формулировка п.9.4. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора

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

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

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

Формулировка п.9.4. при собственноручном подписании договора

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

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

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

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

Формулировка для квартир и кладовых

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

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

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

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях 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.9.3. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.3. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих 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. и п.9.8.1. для физ. лица или 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.

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, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Объекта, а также для осуществления рассылки коротких текстовых сообщений с помощью мобильного телефона, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение рассылки коротких текстовых сообщений с помощью мобильного телефона, уведомлений по электронной почте, звонков от Застройщика и ООО «ПроГород» (ОГРН 1207700089101, ИНН 9704013161, с местом нахождения по адресу: 123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, б-р Новинский, д. 31, помещ. 1/7) как партнера Застройщика.

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, передачу (предоставление, доступ органам государственной власти (в установленных законодательством Российской Федерации случаях) ООО «ПроГород» и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, за исключением распространения, направленного на раскрытие персональных данных неопределенному кругу лиц, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 10 (десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном п.9.7.2. Договора.

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым участником долевого строительства.

Формулировка п.9.8. для 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.

9.9. 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.

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

Формулировка при собственноручном подписании и бумажной регистрации договора

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

9.12. Подписывая Договор, Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется.

Стороны также согласовывают, что все страницы Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на сшивке).

Формулировка при электронной регистрации договора

9.11. 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;

Формулировка для квартиры

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на Объект. Этаж этаже Корпуса Здания и техническое описание Объекта.

Формулировка для кладовой

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на Объект. Этаж этаже Здания и техническое описание Объекта.

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

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

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

Приложение №3 – Сведения о Договоре займа.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эксперт Строй»

Адрес места нахождения:

652870, Россия, Кемеровская область-Кузбасс, г.о. Междуреченский, г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 1 А
ОГРН 1224200011375

ИНН 4214042855

КПП 421401001

Участник:

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

Адрес электронной почты:
Стороны (Дебитор). Электронная почта

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2-х участников долевого строительства

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик Эксперт Строй»**

Адрес места нахождения:

652870, Россия, Кемеровская область-

Кузбасс, г.о. Междуреченский,

г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 1 А

ОГРН 1224200011375

ИНН 4214042855

КПП 421401001

Участник:

Сторона (Дебитор). Реквизиты

СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес

для корреспонденции

Контактный телефон: Стороны (Дебитор).

Контактный телефон

Адрес электронной почты:

Стороны (Дебитор). Электронная почта

Представитель по доверенности

_____/_____
(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

_____/_____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

Участник:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик Эксперт Строй»**

Адрес места нахождения:
652870, Россия, Кемеровская область-
Кузбасс, г.о. Междуреченский,
г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 1 А
ОГРН 1224200011375
ИНН 4214042855
КПП 421401001

Представитель по доверенности

_____/_____
(подпись, м.п.)

_____ «_____»

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 Эксперт Строй»**

Адрес места нахождения:
652870, Россия, Кемеровская область-
Кузбасс, г.о. Междуреченский,
г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 1 А
ОГРН 1224200011375
ИНН 4214042855
КПП 421401001

Представитель по доверенности

_____/_____
(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
Эксперт Строй»**

Адрес места нахождения:
652870, Россия, Кемеровская область-
Кузбасс, г.о. Междуреченский,
г. Междуреченск, ул. Кузнецкая, д. 1 А
ОГРН 1224200011375
ИНН 4214042855
КПП 421401001

Представитель по доверенности

_____/_____
(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.

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	количество этажей– 10 (этажность 9)
Общая площадь Здания (проектная), кв. м	13800,05
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Монолитный ж/б каркас, заполнение наружных стен из газобетонных блоков, утеплитель, вентилируемый фасад на подсистеме.
	материал перекрытий – монолитный ж/б
Класс энергоэффективности	C
Сейсмостойкость	7 баллов

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»

Участник:
Генеральный директор __ «_____»

Представитель по доверенности

_____/_____

_____/_____
(подпись, м.п.)

(подпись, м.п.)

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

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»

Участник:
Граждан____ Российской Федерации

действующ____ как законный представитель
(мать/отец) своего/ей малолетнего
сына/дочери
граждан____ Российской Федерации

Представитель по доверенности

_____/_____
(подпись, м.п.)

_____/_____
(подпись)

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

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»

Участник:
Граждан__ Российской Федерации

_____/_____
(подпись)

Представитель по доверенности

_____/_____
(подпись, м.п.)

Согласен:

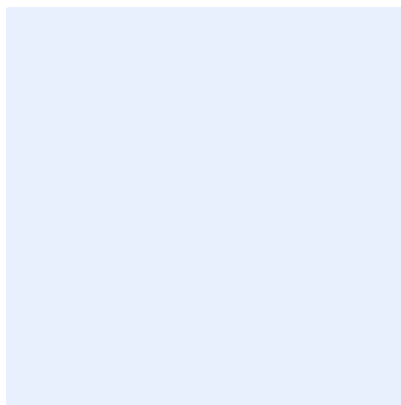
_____/_____
(подпись)

Приложение №2 для квартир с отделкой

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
от Договор. Дата № Договор. Номер

**Планировка Объекта, местоположение Объекта на ____ этаже Корпуса Здания и
техническое описание Объекта**

Объект. Этаж этаж



Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.
Планировка Объекта является предварительной и определена на основании проектной документации.

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

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

В Объекте осуществляется:

1. Санузлы

1.1 Полы:

Укладка керамической плитки в объеме проекта

1.2 Потолки:

Установка натяжного или подвесного потолка

1.3 Стены:

Укладка керамической плитки в объеме проекта

1.4 Проемы:

Установка вентиляционных решеток в объеме проекта

1.5 Оконечные устройства электрики:

Установка оконечных устройств в объеме проекта

1.6 Сантехнические работы:

Установка ванны или душевого поддона в зависимости от проекта

Монтаж водопровода и канализации с установкой запорной арматуры в объеме проекта.

Установка унитазов, раковин и смесителей в объеме проекта.

Устройство экрана под ванны

2. Жилые комнаты, кухни, холлы и внутриквартирные коридоры

2.1 Полы:

Установка плинтуса

Установка порогов

Устройство полов из ламината в объеме проекта

2.2 Потолки:

Установка натяжного потолка

2.3 Стены:

Оклейка стен обоями

2.4 Проемы:

Окраска откосов

Установка вентиляционных решеток в объеме проекта

Установка межкомнатных дверей со скобяными изделиями в объеме проекта

Установка подоконников

2.5 Оконечные устройства электрики:

Установка оконечных устройств в объеме проекта

Настоящий перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Условие, которое включается в случае, если квартира приобретается за счет кредитных средств ПАО Сбербанк:

Мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, указанные в настоящем Договоре, не направляются на оплату стоимости мебели, бытового оборудования, предмета интерьера и работ по их установке, а также работ по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения.

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.

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

_____/ _____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»

Участник:
Генеральный директор ____ «_____»

Представитель по доверенности

_____/ _____

(подпись, м.п.)

(подпись, м.п.)

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

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

Участник:

Граждан _____ Российской Федерации

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

граждан _____ Российской Федерации

(подпись)

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

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

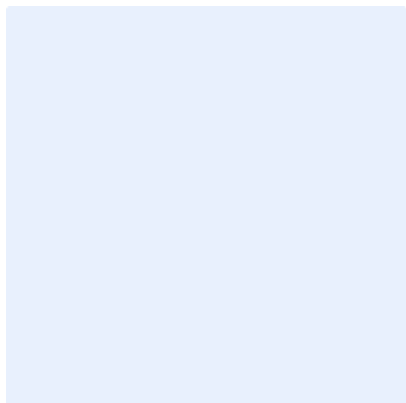
Участник:

Граждан _____ Российской Федерации

(подпись)

Согласен:

(подпись)



Место для ввода текста.

Место для ввода текста.

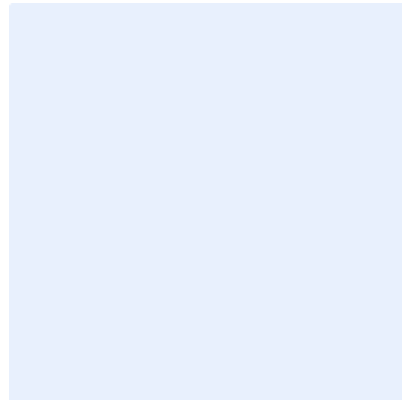
Место для ввода текста.

Место для ввода текста. Место для ввода текста.

Приложение №2 для кладовых

**План Объекта, местоположение Объекта на Объект. Этаж этаже Здания и
техническое описание Объекта**

Объект. Этаж этаж



Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.
План Объекта является предварительным и определен на основании проектной документации.

Отделка:

Стены - Окраска по строительной поверхности

Полы - Шлифовка бетонной поверхности, окраска полиуретановой краской, в том числе порожка.

Потолок - Окраска по строительной поверхности

Входная металлическая дверь

Светильник LED

В случае наличия на Плане 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.

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Генеральный директор ____ «____»

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

(подпись, м.п.)

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

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Граждан ____ Российской Федерации

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

граждан ____ Российской Федерации

Представитель по доверенности

(подпись, м.п.)

(подпись)

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

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Эксперт
Строй»**

Участник:

Граждан ____ Российской Федерации

Представитель по доверенности

(подпись)



_____/_____
(подпись, м.п.)

Согласен:

_____/_____
(подпись)

Дополнять приложением №3 при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от Договор. Дата № Договор. Номер

Сведения о Кредитном договоре

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

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

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от Договор. Дата № Договор. Номер

Сведения о Договоре займа

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

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