

ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«[●]»[●] 20[●]г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик А101", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующей на основании доверенности № [●], от [●]г., с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве *аренды с правом выкупа по Договору аренды от 21.02.2020*, кадастровый номер *77:17:0120114:5803*, площадью *574 299,00* (Пятьсот семьдесят четыре тысячи двести девяносто девять) кв. м., категория земель: *земли населенных пунктов*, вид разрешенного использования: *многоквартирные дома и другие объекты инфраструктуры*, по адресу: *город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское*.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом № *2 (корпус [●])*, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: *г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское* (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (*квартира*), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве *собственности* Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении Общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые

иные работы, влияющие на площадь Объекта. **(указывать данный абзац в случае, если Договором предусмотрена отделка)**

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк».

Сокращенное наименование: АО «Россельхозбанк»

ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, Место нахождения (адрес): 119034, Москва, Гагаринский пер., д. 3.

Адрес электронной почты: Escrow@msk.rshb.ru

Телефон банка: 8 (495) 644-02-25

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № **77-245000-018990-2020** от **10.07.2020**, **Комитетом государственного строительного надзора города Москвы**.

2.3.3. **Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации права аренды с правом выкупа Застройщика на Земельный участок № 77:17:0120114:5803-77/017/2020-8 от 28.04.2020 г., в отношении которого зарегистрирована ипотека (запись о государственной регистрации № 77-77/022-77/022/054/2015-84/1 от 21.12.2016 г.) в пользу АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ» на основании Договора об ипотеке № 156300/0058-7.11/9 от 04.12.2015 г. и дополнительного соглашения к Договору № 156300/0058-7.11/9 об ипотеке от 04.12.2015 г. от 04.12.2015 №4.**

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии.

2.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника _____ (ФИО)

в размере [●] доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Взаиморасчеты в связи с увеличением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить на счет эскроу сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на счет эскроу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ рублей __ копеек из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

ВАРИАНТ (С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АККРЕДИТИВА В РСХБ ПРИ 100% РАСЧЕТЕ – СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА):

Расчет по оплате стоимости Объекта по настоящему Договору осуществляется Участником, путем внесения Цены Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, на аккредитив, открываемый Участником в Региональном филиале Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» - «Центр розничного и малого бизнеса» не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает «Россельхозбанк» АО;
- исполняющим банком выступает «Россельхозбанк» АО;



- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) «Россельхозбанк» АО; уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: ipoteka@a101.ru не позднее даты открытия аккредитива;

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика «Россельхозбанк» АО; сканированной копии настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или, настоящего Договора в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

- документы должны быть представлены Застройщиком в «Россельхозбанк» АО; до истечения срока действия аккредитива, посредством согласованного электронного документооборота (в случае использования электронной почты, при этом письмо должно быть отправлено с домена @a101.ru, на электронный адрес Банка: Akkreditiv@msk.rshb.ru); Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro.

- 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 «Россельхозбанк» АО; являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3389, местонахождение: 123100, Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д.7, строен.1, юридический адрес: 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3, кор/счет ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, БИК 044525430, КПП 770343001 к/с № 30101810045250000430 в ГУ Банка России по ЦФО, адрес электронной почты: Escrow@msk.rshb.ru, телефон 8 495 644 02 25 (далее по тексту - «Уполномоченный банк» или «Эскроу-агент»), на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – «Россельхозбанк» АО;

Бенефициар – Застройщик (ООО «А101»);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «31» марта 2023 г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПОСЛЕ ГОС. РЕГИСТРАЦИИ (собственные средства):

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____ рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – «Россельхозбанк» АО;

Бенефициар – Застройщик (ООО «А101»);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «31» марта 2023 г. включительно. В случае увеличения

фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка Escrow@msk.rshb.ru): сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или, настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса ipoteka@a101.ru или ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПОСЛЕ ГОС. РЕГИСТРАЦИИ (с помощью кредитных средств (ипотека) РСХБ):

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- за счет собственных средств в размере _____ (прописью) и за счет кредитных средств в размере _____ (прописью), предоставляемых Акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк», Местонахождение: 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3, кор/счет ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3389 **(далее по тексту - «Кредитор», «Банк»)** согласно Кредитному договору, заключенному для целей приобретения Объекта в собственность Участника. Собственные и кредитные денежные средства перечисляются в безналичном порядке с банковского счета, открытого Участником в Банке (у Кредитора), на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – «Россельхозбанк» АО;

Бенефициар – Застройщик (ООО «А101»);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «31» марта 2023 г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка Escrow@msk.rshb.ru): сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и регистрации залога в пользу Кредитора, или, настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации Договора и залога в пользу Кредитора) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора и залога в пользу Кредитора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса ipoteka@a101.ru или ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком

Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка (Кредитора) с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк (Кредитор), а залогодателем – Участник.

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

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка (Кредитора).

Участник обязуется информировать Банк (Кредитора) о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ ПОСЛЕ ГОС. РЕГИСТРАЦИИ (с помощью кредитных средств (ипотека) стороннего Банка или РСХБ - аккредитив):

Расчет по оплате стоимости Объекта по настоящему Договору осуществляется Участником, на следующих условиях:

- за счет собственных средств в размере _____ (прописью) и за счет кредитных средств в размере _____ (прописью), предоставляемых Акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк», Местонахождение: 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3, кор/счет ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3389 (далее по тексту - «Кредитор», «Банк»), согласно Кредитному договору, заключенному для целей приобретения Объекта в собственность Участника. Собственные и кредитные денежные средства вносятся Участником на аккредитив, открываемый Участником не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает: «Россельхозбанк» АО;
- исполняющим банком выступает: «Россельхозбанк» АО;
- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) «Россельхозбанк» АО уполномоченному сотруднику Застройщика информационно - по электронной почте по адресу: ipoteka@a101.ru не позднее даты открытия аккредитива;

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности исполнения аккредитива для осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить Кредитору на электронный адрес: Akkreditiv@msk.rshb.ru. сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или, настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса ipoteka@a101.ru или ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro.

- 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 АО «Россельхозбанк»

ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, Место нахождения (адрес): 119034, Москва, Гагаринский пер., д. 3.

Адрес электронной почты: Escrow@msk.rshb.ru

Телефон банка: 8 (495) 644-02-25

, (далее по тексту - «Уполномоченный банк» или «Эскроу-агент»), на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – «Россельхозбанк» АО;

Бенефициар – Застройщик (ООО «А101»);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «31» марта 2023 г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка (Кредитора) с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк (Кредитор), а залогодателем – Участник.

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

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка (Кредитора).

Участник обязуется информировать Банк (Кредитора) о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.) – собственные средства:

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ»;

Бенефициар – Застройщик (ООО «А101»);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в п. Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «31» марта 2023 г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего

Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка Escrow@msk.rshb.ru): сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или, настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса ipoteka@a101.ru или ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. №[●] участия в долевом стр-ве от [●]г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается.*».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека)**: В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком (Кредитором) по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка (Кредитора), с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком (Кредитором) исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

4.10. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **31.01.2023 (Дом 1 секция 1); 30.11.2022 (Дом 1, секции 2 и 4); 28.02.2023 (Дом 1 секция 3); 31.12.2022 (Дом 2 секции 1, 3 и 5); 31.03.2023 (Дом 2 секции 2, 4 и 6)** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного

документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о

передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

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

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, **Вариант (платеж с помощью кредитных средств (ипотека): , Банка** (Кредитора) и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку (Кредитору), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т. ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вариант (собственные средства):

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

Вариант (платеж с помощью кредитных средств (ипотека):

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику на его счет № _____, открытый в Банке (у Кредитора) по Кредитному договору в течение 30 дней, либо перечисляются на залоговый счет Участника, права по которому переданы в залог Банку (Кредитору), если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком (Кредитором). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.3. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник за счет собственных средств обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку

либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу:

[●]

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).
- Приложение № 5 **Включается в текст ДДУ при использовании кредитных средств (ипотека)**

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101»
Место нахождения: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4, корп. 1, этаж 1, пом. IX

ОГРН 1197746656095 ИНН 7751172550 КПП 775101001

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

[●]

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом	2
Корпус:	-
Секция:	[●]
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>18 +1 подземный</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>81 201,40</i>
Материал наружных стен:	<i>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитные железобетонные</i>
Класс энергоэффективности:	<i>C</i>
Класс сейсмостойкости:	<i>Нет данных</i>
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	[●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Количество комнат:	[●]
Площади комнат (кв.м.):	[●]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[●]
Лоджия/балкон	[●]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[●]
Вариант/стиль внутренней отделки (заполняется, если Договором предусмотрена отделка)	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

_____ *Фамилия, Имя, Отчество прописью*

_____ *подпись*

(данное Приложение используется, если Договором отделка не предусмотрена)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Входная дверь	Металлическая.
Полы	Стяжка на полах не выполняется. Гидроизоляция конструкции пола не выполняется.
Стены, потолок	Отделочные работы, выравнивание, шлифовка, штукатурка стен и потолка не выполняется. Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.
Окна	Устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и без оштукатуривания внутренних откосов. Подоконная доска не устанавливается и не поставляется.
Внутриквартирные перегородки	Межкомнатные перегородки, перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются в один ряд (на высоту одного блока) из мелкоштучных материалов.
Межкомнатные двери (двери в санузлах и ванных комнатах)	Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются
Канализация	Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки по квартирам для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек, и пр.). Сантехприборы не устанавливаются и не поставляются.
Водоснабжение	Система водоснабжения централизованная, внутриквартирная разводка не производится.
Вентиляция	Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухонь и санитарных узлов.
Электроснабжение	Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится. Электрическая плита, электрические полотенцесушители не устанавливаются и не поставляются.
Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)	Работы по слаботочным системам производятся до квартиры, внутриквартирная разводка не производится. Радиоприемники, домофонные трубки/консоли не устанавливаются и не поставляются. Застройщик производит монтаж пожарных извещателей в квартирах.
Отопление	Система отопления централизованная, отопительные приборы устанавливаются.
Лоджия/балкон (при наличии)	Лоджии или Балкон выполняются остекленными без выполнения отделки. Стяжка пола не выполняется.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

[Ф.И.О.]

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

(данное Приложение используется, если Договором предусмотрена отделка White-box)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	<i>г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское</i>
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3	Входная дверь	Металлическая
4.	Сантехнические работы	Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по квартире. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. Установка отопительных приборов.
5.	Электротехнические работы	Установка квартирного щита - в соответствии с проектом. Прокладка труб для электропроводок. Установка подрозетников. Разводка под потолком верхний свет
6.	Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная.

Ведомость внутренней отделки Объекта

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня	- кладка из блочных элементов; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	- двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок. доски из ПВХ
2	Прихожая	- кладка из блочных элементов	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	—
3	Санузел	- кладка из блочных элементов; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации; - устройство ревизионного сантехнического люка	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией, оклеечной гидроизоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	—
4	Лоджия	—	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки	—	—	- двухкамерные

							стеклопакеты
5	Жилые комнаты	- кладка из блочных элементов	- окраска	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией	- штукатурка стен - выравнивающая затирка - устройство перегородок из ПГП	—	- двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок. доски из ПВХ

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

(данное Приложение используется, если Договором предусмотрена чистовая отделка)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	<i>г. Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Николо-Хованское</i>
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3.	Сантехнические работы	Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по квартире. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. Установка отопительных приборов. Установка ванны. Установка унитаза в санузле(ах). Установка раковины в санузле(ах). Установка смесителей (для раковины и душа) в санузле(ах).
4.	Электротехнические работы	Установка квартирного щита с автоматическими выключателями и дифференциальными автоматами – в соответствии с проектом. Прокладка труб для электропроводок. Установка розеток и выключателей. Разводка под верхний свет, установка патронов под электрические лампы. Осуществляется ввод слаботочных систем в квартиру с установкой оконных устройств в соответствии с проектом.
5.	Вентиляционные работы	Для последних двух этажей установить канальные бытовые вентиляторы со встроенными обратными клапанами. Установка вентиляционных решеток.

Ведомость внутренней отделки Объекта

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня	- кладка из блочных элементов - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации	- натяжной потолок	- керамическая плитка напольная - плинтус	- обои под покраску, покраска	- дверь	- Двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах. Подок. доски из ПВХ.
2	Прихожая	- кладка из блочных элементов	- натяжной потолок	- ламинат на подложке - плинтус	<u>Стиль «Душистый перец»:</u> - обои под покраску, покраска <u>Стиль «Морская соль»:</u> - обои под покраску, покраска	- дверь входная, металлическая	-
3	Санузел	- кладка из блочных элементов - устройство отверстий под прохождение труб	- натяжной потолок	- керамическая плитка напольная	- плитка керамическая	- дверь	-

		ХВС, ГВС, канализации - устройство проема под сантехнический люк					
4	Лоджия	-	- покраска	- плитка керамическая	- штукатурка	-	-
5	Жилые комнаты	- кладка из блочных элементов	<u>Стиль</u> <u>«Морская</u> <u>соль»:</u> - натяжной потолок <u>Стиль</u> <u>«Душистый</u> <u>перец»:</u> - натяжной потолок	- ламинат на подложке - плинтус	<u>Стиль</u> <u>«Душистый</u> <u>перец»:</u> - обои под покраску, покраска <u>Стиль «Морская</u> <u>соль»:</u> - обои под покраску, покраска	- дверь	- Двухкамерны е стеклопакеты в ПВХ переплетах. Подок. доски из ПВХ.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта
Дом №__, план [●] этажа Жилого дома

Местоположение Объекта на [●] этаже Жилого дома (выделено [_____] цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

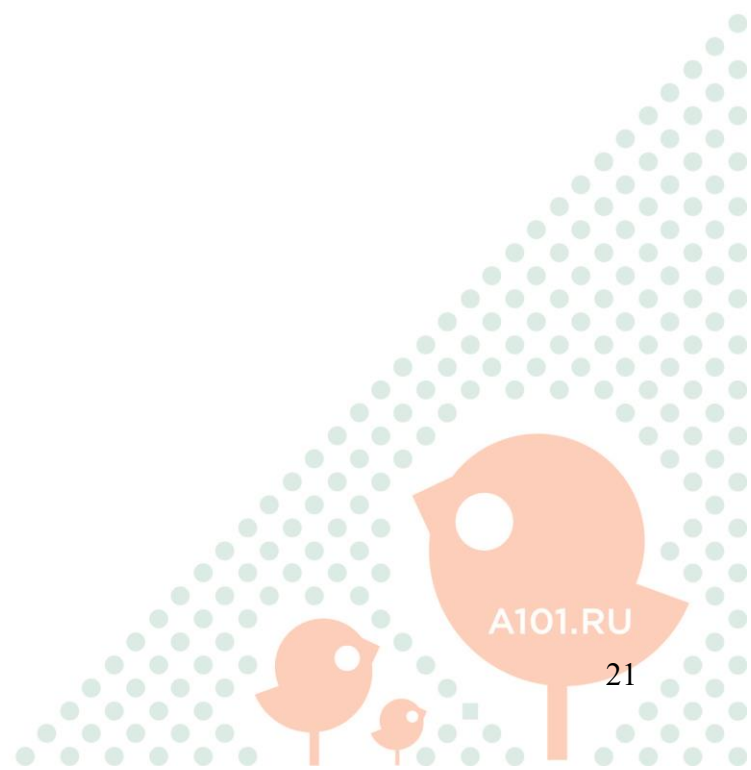
Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись



АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

« _ » _____ 20_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, [●], именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после перечисления Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств (при использовании Кредитных средств, возврат осуществить на текущий счет Участника открытый в Банке (у Кредитора) по Кредитному договору). При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101»

Место нахождения: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4, корп. 1, этаж 1, пом. IX

ОГРН 1197746656095 ИНН 7751172550 КПП 775101001

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

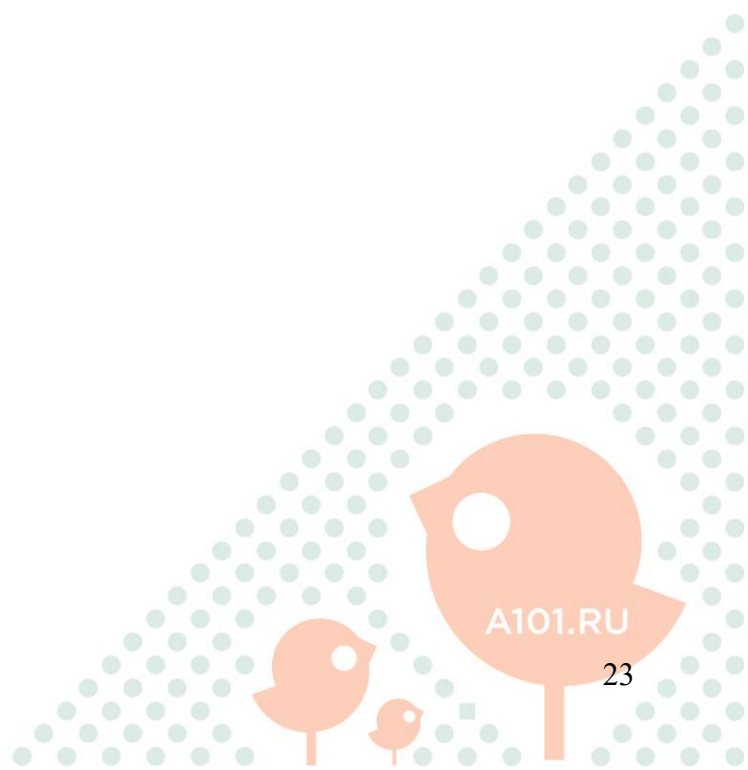
Представитель по доверенности

№ [●] от [●]Г. _____ [●]

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись



АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

« » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

[●], именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»). Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить на счет эскроу в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «А101»

Место нахождения: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 4, корп. 1, этаж 1, пом. IX

ОГРН 1197746656095 ИНН 7751172550 КПП 775101001

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

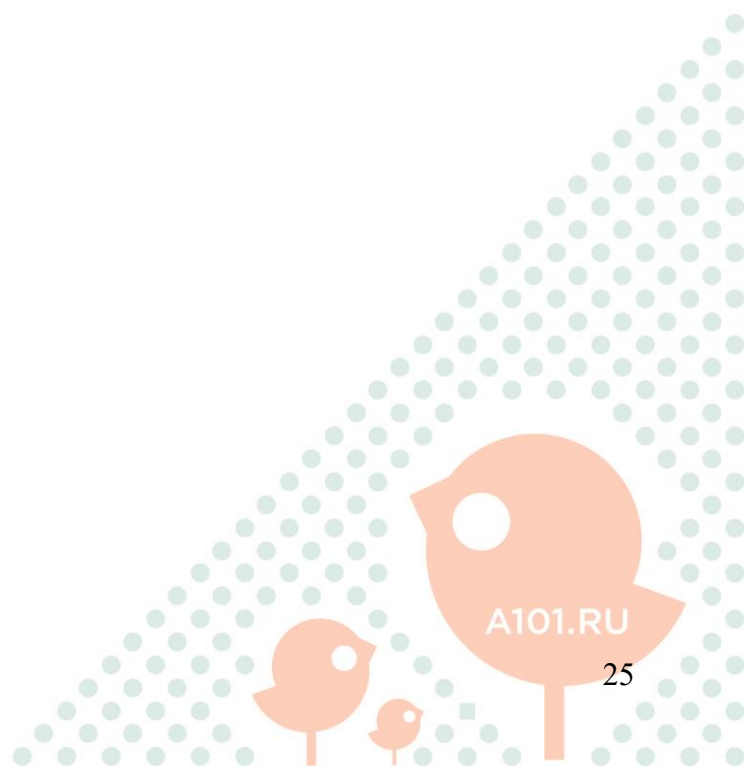
Застройщик:
Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ [●]

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись



(только для ипотечных ДДУ) ПРИЛОЖЕНИЕ №5

к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от [●] г.

город Москва

[●] г.

В соответствии с ч. 2. ст. 22, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора указанного в п. [●]. Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] г.: Кредитный договор № [●] дата заключения - [●], срок кредита [●] месяцев, заключенный между Банком и Участником и Созаемщиком [●] (фио созаемщика).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

_____ / _____ /

Участник:

_____ *Фамилия, Имя, Отчество прописью* _____ *подпись*

Всего прошнуровано и пронумеровано
____ (_____) листа(ов)

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

Застройщик:
Представитель по доверенности
№ [] от []
[]

