

Договор
участия в долевом строительстве № Договор. Номер

г. Москва

Договор. Дата

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кроссбилл», в лице Генерального директора Бородако Дениса Евгеньевича, действующего на основании Устава, 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 юрлица, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет

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

Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет

граждан Российской Федерации _____, в лице законного представителя (*мать/отец*) _____ именуем _____ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе «**Стороны**», заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

1.1.1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс» (далее – «Здание») на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0006003:60, общей площадью 22400 кв. м, принадлежащем Застройщику на праве аренды, расположенном по адресу: г. Москва, ЗАО, район Раменки, 1-й Сетуньский проезд, вл. 6-10 (далее – «Земельный участок»). Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.1.2. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банк ВТБ (публичное акционерное общество) , права аренды по договору

аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, находящаяся в залоге/ипотеке у Банка ВТБ (публичное акционерное общество) .

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

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный Номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м 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	0	—	жилое помещение (квартира)

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте указана в Приложении №2 к Договору.

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

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

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

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

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

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

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

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

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

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

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

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику - **не позднее 31 декабря 2023 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, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Объектом.

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

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

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

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

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

2. Правовое обоснование Договора

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

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-183000-018934-2020 от 10 июня 2020 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-07-033757 от 24 декабря 2007 года между Департаментом земельных ресурсов города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор), зарегистрированный Управлением

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №77-77-14/003/2008-37 от 03.03.2008 г.;

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

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Застройщик обязан:

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

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

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

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п.4.6.1. Договора), передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

Формулировка для оплаты без аккредитива

3.1.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

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

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у

Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

Формулировка для оплаты с аккредитивом

3.1.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты открытия Участником аккредитива и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

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

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

Формулировка для оплаты с ЦНС (Номинальный счет), а также через Номинальный счет ВТБ (ООО «Жилищная экосистема ВТБ»)

3.1.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты зачисления денежных средств Участником на номинальный счет, указанный в п. 4.3. Договора, и предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

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

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у

Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту/его отделке, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту/ его отделке. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, по возврату денежных средств на основании п.4.6.2. Договора, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта/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 15 (пятнадцатый) календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии ввода Здания в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Здание (часть Здания) и Объект построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических

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

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

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

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

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

До заключения договора управления Корпусом Здания между Участником и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо до выбора способа управления на общем собрании собственников помещений, расположенных в Корпусе Здания, Участник обязан компенсировать управляющей организации, с которой Застройщиком в силу действующего законодательства (п.14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации) заключен договор управления, расходы по оплате всех фактически произведенных ею затрат, связанных с оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в Корпусе Здания соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

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

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариально удостоверенную

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

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

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

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 получения письменного согласия Банка, указанного в п.4.3. Договора.

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

3.4.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ.

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

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

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

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью)**, определена исходя из **Объект. Площадь по проекту** кв.м.

Проектной общей приведенной площади Объекта и Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы общей приведенной площади Объекта»). НДС не облагается.

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

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

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

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

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

копеек;

- вид аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;

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

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документы должны быть представлены 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. 77.2. 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.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

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

Формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в ВТБ с ипотекой ВТБ:

4.3. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в **Банке ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет ГУ Банка России по Центральному федеральному округу в № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее - «Банк»), в размере _____ (_____) рублей _____ копеек.

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств**, предоставляемых Банком по Кредитному

договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ между гр. _____ ФИО _____ и Банком, в том числе: в сумме Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) за счет собственных средств Участника, в сумме Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью) за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Условия аккредитива:

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

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

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: Anohova_y@mr-group.ru ;

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо электронной скан-копии Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес _____ . Электронная копия договора должна быть представлена 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 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 ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим

законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты _____.

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием аккредитива, открываемого в ПАО ВОЗРОЖДЕНИЕ с ипотекой ВОЗРОЖДЕНИЕ:

4.3. Для осуществления расчетов по Договору Участник в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора открывает безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в **Публичном акционерном обществе Банке «Возрождение»** (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1439 выдана Банком России 22 января 2015 года, ИНН 5000001042, КПП 997950001, БИК 044525181) в г. _____ в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств**, предоставляемых **Публичным акционерным обществом Банком «Возрождение»** (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1439, выдана Банком России 22 января 2015 года, ИНН 5000001042, КПП 997950001, БИК 044525181) (далее - «Банк»), по Кредитному договору № _____ от _____ г. (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ между _____ и Банком, в том числе:

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: Anohova_y@mr-group.ru ;

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

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

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо электронной скан-копии Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес accred@voz.ru. Электронная копия договора должна быть представлена 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 аккредитива - частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

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

Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере Договора. 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 проценты в соответствии с условиями Кредитного договора.

4.3.1. В соответствии со ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект в обеспечение обязательств, принятых по Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

4.3.2. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Объект, обременяемый ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником после подписания Передаточного акта, подаваемой на государственную регистрацию в орган регистрации прав одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.3. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект права требования Участника по Договору на получение Объекта в собственность считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе регистрации прав, одновременно с государственной регистрацией Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

Последующая ипотека Объекта, иное его обременение, его отчуждение не допускаются без письменного согласия Банка.

4.3.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным

уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты _____.

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

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

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

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, осуществляется Участником **как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств**, предоставляемых Банком, по Кредитному договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ между гр. Сторона (Дебитор). ТворПадеж и Банком, в том числе:

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

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

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: Anohova_y@mr-group.ru;

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо электронной скан-копии Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес osisk@domrf.ru. Электронная копия

договора должна быть представлена Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива.

- 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.

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

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

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

Последующая ипотека Объекта, иное его обременение могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

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

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства

со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. _____ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

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

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

Оплата суммы, указанной в п. 4.2. Договора, осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком по Кредитному договору № _____ Договор. Номер кредитного договора от _____ Договор. Дата кредитного договора г. _____ (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ между гр. _____ ФИО и Банком, в том числе:

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресам электронной почты Застройщика: Anohova_y@mr-group.ru;

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

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

Формулировка для банков, КРОМЕ АБСОЛЮТ БАНКА:

условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком электронной скан-копии, либо оригинал, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № _____ Договор. Номер от _____ Договор. Дата

между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залоге прав требования Участника, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Договор должен быть предоставлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Формулировка для АБСОЛЮТ БАНКА:

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № _____ Договор. Номер от _____ Договор. Дата между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации залога прав требования в силу закона, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и),

удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Договор должен быть предоставлен 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 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 ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты _____.

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

Формулировка при расчетах с использованием АФР Сбербанка (БЕЗ ИПОТЕКИ):

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

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

копеек;

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

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

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документы должны быть представлены 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.

Формулировка для номинального счета ЦНС Сбербанка (без ипотеки Сбербанка)

4.3. Оплата суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек производится с использованием Номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (Место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника на счет эскроу, открываемый Участником согласно п.4.4. Договора.

ООО «ЦНС» переводит денежные средства с Номинального счета на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения от органа регистрации прав по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации о государственной регистрации Договора.

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

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты robot@domclick.ru на электронную почту _____ не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

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

Формулировка для Номинального счета ООО «Жилищные экосистемы ВТБ»

4.3. Оплата суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек производится Участником с использованием Номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ» (Место нахождения: 127055, город Москва, улица Лесная, дом 43, под VI пом 4Ч, ОГРН 1197746330132, ИНН: 7707430681, КПП: 770701001, далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО), бенефициаром по которому является Участник.

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

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

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» по поручению Участника на счет эскроу, открываемый Участником согласно п.4.4. Договора.

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

Формулировка Номинальный счет ООО «Жилищные экосистемы ВТБ» с ипотекой ВТБ:

4.3. Участник осуществляет оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, за счет собственных средств в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) и за счет кредитных средств в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью), предоставляемых Публичным акционерным обществом Банком ВТБ (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ между гр. ФИО _____ и Банком.

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

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

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем обновления информации в Информационно-аналитической системе Сервис безопасных

расчетов Банка ВТБ на сайте <https://m2.ru/> не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» по поручению Участника в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора и залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора.

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

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

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

Формулировка ЦНС Сбербанка, с ипотекой Сбербанка:

4.3. Участник осуществляет оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, за счет собственных средств в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства

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

Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета № _____ Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (Место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «ЦНС»), открытого в Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).

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

Застройщик извещается о зачислении вышеуказанных денежных средств на Номинальный счет путем направления уведомления с электронной почты robot@domclick.ru на электронную почту _____ не позднее одного рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Номинальный счет.

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

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора.

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик

возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

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

Формулировка для АФР «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (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 Публичном акционерном обществе Банке «Возрождение», Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1439 выдана Банком России 22 января 2015 года, ИНН 5000001042, КПП 997950001, БИК 044525181, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее - «Банк»). 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: Anohova_y@mr-group.ru не позднее даты открытия аккредитива;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком на электронный адрес accred@voz.ru; документы должны быть представлены 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.

Формулировка для АФР других банков (БЕЗ ИПОТЕКИ)

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

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей _____ копеек;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: Anohova_y@mr-group.ru не позднее даты открытия аккредитива;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документы должны быть представлены 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.

Формулировка при 100 % оплате Цены Договора

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

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

Формулировка для рассрочки, безналичная оплата, без аккредитива:

4.3. Стороны пришли к соглашению, что оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.4. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником до _____ г. включительно;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником до _____ г. включительно ;

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора.

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

Последний платеж, указанный в настоящем пункте, должен быть уплачен Участником не позднее планируемой даты ввода Здания в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации.

Формулировка при оплате с использованием Субсидии и собств. ден. средств, БЕЗ АККРЕДИТИВА

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 настоящего Договора в следующие сроки:

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

4.3.2. денежные средства в размере Договор. Средства субсидии / Договор. Средства субсидии (прописью), Участник оплачивает Застройщику за счет денежных средств, являющихся субсидией, предоставленной _____ ФИО _____ 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 «__» _____ 201__ г. № _____, в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав.

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, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, но в любом случае не позднее даты ввода Здания в эксплуатацию.

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

4.3.3. В случае расторжения Договора после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы, 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.

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

Формулировка при оплате с использованием Субсидии

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего 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 _____ ФИО _____ 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 «__» _____ 201__ г. № _____, в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, но в любом случае не позднее даты ввода Здания 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 ввода Здания в эксплуатацию.

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

4.3.2. В случае расторжения Договора после ввода Здания 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 ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, 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.

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

Формулировка при оплате Цены Договора с использованием МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА, безналичная оплата без аккредитива и без номинального счета:

4.3. Стороны пришли к соглашению, что оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.4. Договора, в следующие сроки:

4.3.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей _____ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.3.2. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия ____ № ____ от «__» ____ года, выданный _____ на имя _____, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты ввода Здания в эксплуатацию.

Для осуществления платежа по Договору Участник (владелец Сертификата) обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора представить в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договор с отметкой о государственной регистрации Договора и иные документы, указанные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», и выдать поручение о перечислении денежных средств на счет эскроу открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора.

В случае просрочки оплаты части Цены Договора, указанной в п. 4.3.2. Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней или получения Участником отказа на заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации (либо от Пенсионного фонда Российской Федерации), Участник обязуется внести сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.2. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты ввода Здания в эксплуатацию.

ДОБАВИТЬ пункт 4.3.1. при оплате Цены Договора с использованием МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА. Первый платеж – через аккредитив или номинальный счет БЕЗ ИПОТЕКИ:

4.3.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия ___ № ___ от «___» _____ года, выданный _____ на имя _____, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты ввода Здания в эксплуатацию.

Для осуществления платежа по Договору Участник (владелец Сертификата) обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора представить в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договор с отметкой о государственной регистрации Договора и иные документы, указанные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», и выдать поручение о перечислении денежных средств на счет эскроу открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора.

В случае просрочки оплаты части Цены Договора, указанной 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 Пенсионного фонда Российской Федерации (либо от Пенсионного фонда 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 ввода Здания в эксплуатацию.

ДОБАВИТЬ пункт 4.3.2. при оплате Цены Договора с использованием МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА С РАССРОЧКОЙ. Первый платеж – через аккредитив или номинальный счет 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.

Последний платеж, указанный в настоящем пункте, должен быть уплачен Участником не позднее планируемой даты ввода Здания в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации.

ДОБАВИТЬ пункт 4.3.4. при оплате Цены Договора с использованием МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА. Первый платеж – через аккредитив или номинальный счет С ИПОТЕКОЙ:

4.3.4. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) за счет средств (части средств) материнского (семейного) капитала (Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, серия ___ № ___ от «___» _____ года, выданный _____ на имя _____, далее - «Сертификат») в течение 75 (Семидесяти пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но в любом случае не позднее даты ввода Здания в эксплуатацию.

Для осуществления платежа по Договору Участник (владелец Сертификата) обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора представить в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договор с отметкой о государственной регистрации Договора и иные документы, указанные в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года N 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», и выдать поручение о перечислении денежных средств на счет эскроу открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора.

В случае просрочки оплаты части Цены Договора, указанной в п. 4.3.4. Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней или получения Участником отказа на заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации (либо от Пенсионного фонда Российской Федерации), Участник обязуется оплатить сумму денежных средств в размере, указанном в п. 4.3.4. Договора, не позднее 90 (Девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав но в любом случае не позднее даты ввода Здания в эксплуатацию.

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

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

- платеж в размере _____ (_____) рублей ___ копеек Участник выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____.

- платеж в размере _____ (_____) рублей ___ копеек 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 № _____ от _____ (далее - «Кредитный договор»), заключенному между гр. ___ ФИО ___ и Банком в г. Москва, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав.

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

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

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

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой ВТБ:

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

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

- денежные средства в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью) перечисляются Участником за счет кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, 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 ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой банка «ВОЗРОЖДЕНИЕ» без аккредитива:

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

- первый платеж в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) вносится Участником за счет собственных денежных средств Участника не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- второй платеж в размере Договора. Кредитные средства Договора. Кредитные средства (прописью) перечисляются за счет кредитных денежных средств, предоставляемых **Публичным акционерным обществом Банком «Возрождение»** (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1439 выдана Банком России, ИНН 5000001042, КПП 997950001, БИК 044525181) (ранее и далее «Банк») согласно Кредитному договору № Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора, заключенному в городе _____ между гр. Сторона (Дебитор). ТворПадеж и Банком (далее – «Кредитный договор»), не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, но не ранее оплаты Участником первого платежа согласно условиям Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере _____ (_____) рублей ___ копеек для целей приобретения в собственность Участника Объекта путем участия в долевом строительстве Здания со сроком возврата кредита - _____ месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита. За пользование кредитом Участник уплачивает Банку проценты в соответствии с условиями Кредитного договора.

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

4.3.1. В соответствии со ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект в обеспечение обязательств, принятых по Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

4.3.2. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Объект, обременяемый ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником после подписания Передаточного акта, подаваемой на государственную регистрацию в орган регистрации прав одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект права требования Участника по Договору на получение Объекта в собственность считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе регистрации прав, одновременно с государственной регистрацией Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

Последующая ипотека Объекта, иное его обременение, его отчуждение не допускаются без письменного согласия Банка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их

отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru.

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

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

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

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

- денежные средства в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью) рублей 00 копеек оплачиваются за счет кредитных денежных средств, предоставленных Участнику Акционерным обществом «ДОМ.РФ» (адрес местонахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077; р/с № _____, к/с №30101810345250000266, БИК 044525266) (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № _____ от _____.20__ 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.

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

соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно при регистрации Договора.

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

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

Последующая ипотека Объекта, иное его обременение могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Банка.

4.3.3. В случае расторжения или прекращения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором. В этом случае Участник поручает Застройщику, а Застройщик принимает на себя обязанность возвратить денежные средства, поступившие на эскроу счет, открытый Участником в соответствии с п.4.4. Договора на текущий счет Участника № _____, открытый в _____ (местонахождение: _____, ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, к/с № _____ в _____, БИК _____, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № ____ от _____), с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты на электронный адрес _____.

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

Формулировка п.4.4. для расчетов с АФР (с ипотекой и без ипотеки) или с номинальным счетом Сбербанка:

4.4. Счет эскроу открывается Участником не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора в Банке **ВТБ (публичное акционерное общество)** (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая

Морская, д. 29, адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: +74957772424 (далее по тексту - «Эскроу-агент») для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Вариант для Того участника

Депонент: Сторона (Дебитор). Реквизиты:

Вариант для нескольких участников

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

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

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

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

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

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

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: +74957772424 ;

Вариант для Того участника

Депонент: Сторона (Дебитор). Реквизиты:

Вариант для нескольких участников

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

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

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

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

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ .

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

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$R_d = P1(пр) \times S(пр)$, где

R_d - Цена Договора;

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

$S(пр)$ – Общая приведенная площадь Объекта.

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

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

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

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

4.6.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник обязан предоставить Застройщику в письменном виде.

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 Договора.

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

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

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

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

5.2. Гарантийный срок на Объект исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

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

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

5.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков:

- подписывается Участником лично либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде и направляется Застройщику в порядке п.9.7.2. Договора;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 45 (Сорока пяти) дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях (по причинам), которые предусмотрены в п. 7 ст. 7 Закона 214-ФЗ.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение

более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

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

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

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

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

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

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

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

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик уведомляет Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.3. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все

возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

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

8. Особые условия

8.1. Участник подтверждает, что:

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

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

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

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

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

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

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

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

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

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

8.8. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

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

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

8.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

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

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов 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 в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

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

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

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

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

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

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.

Удалить пункт 8.13. из Договора, если объект приобретается с использованием ипотеки банка ПАО «Сбербанк», Банк «ОТКРЫТИЕ», Газпромбанк, Совкомбанк:

8.13. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст.77. Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик.

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

1) оплате Цены Договора в полном объеме;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

8.13.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

8.13.3. Обращение с иском о взыскании на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

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

8.13.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.8.13. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

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

Формулировка для участника – физ. лица

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности и/или вследствие прочих нарушений Участника по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

Формулировка для участника – юридического лица

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

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

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

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.

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

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

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

Формулировка п.9.8. и п.9.9. для физ. лица или индивидуального предпринимателя:

9.8. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) 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 (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

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

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;
- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;
- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

Формулировка п.9.8. и 9.9. для юридического лица:

9.8. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) как партнера Застройщика.

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

- Стороны являются юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации, и их деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

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

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

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

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

Формулировка при собственноручном подписании и бумажной регистрации договора

9.12. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор, плюс один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Формулировка при электронной регистрации договора

9.12. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

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

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

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

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

Приложение №3 – Сведения о Договоре займа.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кроссбилл»

Адрес (место нахождения)/ почтовый адрес:

119049, город Москва, переулок

Бабьегородский 2-й, дом 29, комната 10

ОГРН 5147746026115

ИНН/КПП 7706813716/770601001

р/с № 40702810916800002187 в Банке ВТБ

(ПАО)

кор. счет 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

Участник:

Сторона (Дебитор). Реквизиты

СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес

для корреспонденции

Контактный телефон: Стороны (Дебитор).

Контактный телефон

Адрес электронной почты:

Стороны (Дебитор). Электронная почта

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кроссбилл»

Адрес (место нахождения)/ почтовый адрес:

119049, город Москва, переулок

Бабьегородский 2-й, дом 29, комната 10

ОГРН 5147746026115

ИНН/КПП 7706813716/770601001

р/с № 40702810916800002187 в Банке ВТБ

(ПАО)

кор. счет 30101810700000000187

БИК 044525187

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

Участник:

Сторона (Дебитор). Реквизиты

СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес

для корреспонденции

Контактный телефон: Стороны (Дебитор).

Контактный телефон

Адрес электронной почты:

Стороны (Дебитор). Электронная почта

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

СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

_____/_____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

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

Адрес (место нахождения)/ почтовый адрес:

119049, город Москва, переулок

Бабьегородский 2-й, дом 29, комната 10

ОГРН 5147746026115

ИНН/КПП 7706813716/770601001

р/с № 40702810916800002187 в Банке ВТБ
(ПАО)

кор. счет 30101810700000000187

БИК 044525187

Участник:

ООО «_____»

Адрес местонахождения:

ОГРН

ИНН

КПП

р/с № в _____

кор/счет _____

БИК

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

Генеральный директор

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

_____/_____
(подпись, м.п.)

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

Застройщик:

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

Адрес (место нахождения)/ почтовый адрес:

119049, город Москва, переулок

Бабьегородский 2-й, дом 29, комната 10

ОГРН 5147746026115

ИНН/КПП 7706813716/770601001

р/с № 40702810916800002187 в Банке ВТБ
(ПАО)

кор. счет 30101810700000000187

БИК 044525187

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:

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

_____, пол: _____,
Свидетельство о рождении гражданина
Российской Федерации _____, выдано
_____ Москвы _____ года
зарегистрированн _____ по адресу:

Контактный телефон: _____
Мобильный телефон: _____
Электронный адрес: _____
_____/_____
(подпись)

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

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью**

**«Специализированный застройщик
«Кроссбилл»**

Адрес (место нахождения)/ почтовый
адрес: 119049, город Москва, переулок
Бабьегородский 2-й, дом 29, комната 10
ОГРН 5147746026115
ИНН/КПП 7706813716/770601001
р/с № 40702810916800002187 в Банке ВТБ
(ПАО)
кор. счет 30101810700000000187
БИК 044525187

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако
(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
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 1
	максимальное количество этажей в объекте – 44
Общая площадь (проектная), кв. м	86 066
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	материал перекрытий – - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость	6 баллов

Подписи Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

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

Генеральный директор

_____ / Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

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

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:

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

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Генеральный директор

(подпись, м.п.) / Д. Е. Бородако

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

(подпись) / _____

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

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

Генеральный директор

(подпись, м.п.) / Д. Е. Бородако

Участник:

Генеральный директор ООО «_____»

(подпись, м.п.) / _____

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

Застройщик:

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

Генеральный директор

(подпись, м.п.) / Д. Е. Бородако

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
«Кроссбилл»**

Генеральный директор

(подпись, м.п.) / Д. Е. Бородако

Участник:

Граждан _____ Российской Федерации

(подпись) / _____

Согласен:

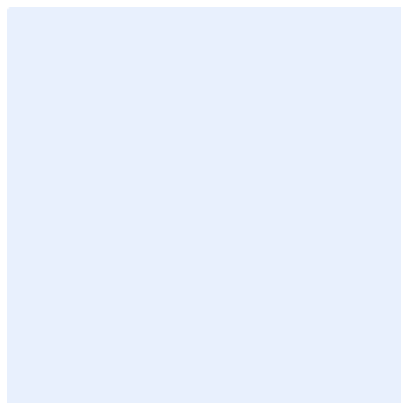
(подпись) / _____



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

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные):

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



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

В Объекте осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок;
- выравнивание поверхности стен (кроме мокрых зон);
- устройство стяжки пола;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- разводка электрических и слаботочных кабелей до мест установки выключателей и розеток

с установкой

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

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

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

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

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

Генеральный директор

_____ / Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

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

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:

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

Генеральный директор

_____ / Д. Е. Бородако
(подпись, м.п.)

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

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

(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

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

Генеральный директор

_____ / Д. Е. Бородако

Участник:

Генеральный директор ООО «_____»

(подпись, м.п.)

_____/_____
(подпись, м.п.)

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

Застройщик:

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

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако

(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
«Кроссбилл»**

Генеральный директор

_____/ Д. Е. Бородако

(подпись, м.п.)

Участник:

Граждан _____ Российской Федерации

_____/_____
(подпись)

Согласен:

_____/_____
(подпись)

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

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

Сведения о Кредитном договоре

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора, указанного в п. 4.2. 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. 4.2. Договора участия в долевом строительстве № _____ от _____.

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