

Договор
участия в долевом строительстве № Договор. Номер

г. Москва

Договор. Дата

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1197746723239, ИНН 7714456070, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-я улица Ямского поля, д. 10, эт. 2, пом. IV, ком. 1, в лице Дзюбы Ирины Вячеславовны, действующей на основании Доверенности от «09» марта 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/535-н/77-2021-2-536, удостоверенной Безруковой Натальей Евгеньевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, 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, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать 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 комплекс по адресу: г. Москва, САО, Ленинградский пр-кт, вл.8» (далее – «Здание») на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0004021:163, общей площадью 34001 кв. м, находящимся у Застройщика на праве субаренды, расположенном по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.8 (далее – «Земельный участок»). Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.1.2. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк), право субаренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, находится в залоге (ипотеке) ПАО Сбербанк.

Формулировка п.1.2. для машино-места

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

Объект имеет следующие основные характеристики:

условный номер	назначение	этаж, на котором расположен Объект	номер подъезда	площадь Объекта (проектная), м ²	площадь частей Объекта (проектная), м ²	
					наименование помещения	площадь (проектная), м ²
Объект. Условный номер	нежилое помещение	Объект. Этаж	подземная автостоянка	Объект. Площадь по проекту	машино-место	Объект. Площадь по проекту

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

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

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

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

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

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

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

Формулировка п.1.2. для кладовых помещений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Формулировка п.1.2. для апартаментов

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

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

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 площадь Объекта**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площади лоджий, балконов, веранд, террас (при их наличии).

Общая площадь (фактическая) (далее – «**Фактическая площадь Объекта**»), состоящая из суммы площадей всех частей Объекта, включая площади лоджий, балконов, веранд, террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

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

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

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

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

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

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

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

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

Право общей долевой собственности на Общее имущество Здания принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Собственнику Объекта во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество Здания, пропорционально площади Объекта к общей площади всех объектов долевого строительства в Здании. Собственник Объекта не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Здания, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект. При продаже собственником Объекта, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Здания

постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

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

1.4. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Объект Участнику, а Участник обязуется принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания- **не позднее 30.06.2023 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, за исключением обременения, указанного в п.1.1.2. Договора.1.6. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. 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 № 77-108000-018894-2020 от «15» мая 2020 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор о предоставлении участка в пользование на условиях субаренды (договор субаренды земли) №СУБ-1 от 25 марта 2020 года между Акционерным обществом «Слава» и Застройщиком;

в) Проектная декларация на строительство Здания, опубликованная на сайте в сети Интернет: <https://наш.дом.рф>, с изменениями (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, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

подстановка для случая оплаты без аккредитива

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

подстановка для случая оплаты с аккредитивом

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.

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

3.2. Застройщик имеет право:

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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

Формулировка для машино-мест

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

Формулировка для апартаментов и кладовых

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 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 зданием, в котором расположен Объект, с управляющей организацией, осуществляющей управление данным зданием (далее – «Управляющая организация»).

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

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

3.3.4. 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 здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

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

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

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об

отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

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

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

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 передать Застройщику оригинал соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору с отметкой о его государственной регистрации, а также сообщить Застройщику номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, адрес для направления корреспонденции (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Здания.

Формулировка п.4.2. для машино-места

4.2. Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью)**. НДС не облагается.

Формулировка п.4.2. для апартамента и кладовой

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

Формулировка при 100 % оплате Цены Договора

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

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой Сбербанка:

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

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

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

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

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

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

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

отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты домена sberbank.ru. При осуществлении возврата Участнику денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Застройщик вправе, если иное не установлено Законом 214-ФЗ, удержать из суммы, оплаченной за счет собственных средств Участника, сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

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

Применяемые формулировки при порядке расчетов с ипотекой ВТБ:

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

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

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

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

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

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

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

закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- денежные средства в размере Договор. Собственные средства Договор. Собственные средства (прописью) перечисляются Участником за счет собственных средств на счет эскроу,

открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав;

- денежные средства в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью) рублей 00 копеек оплачиваются за счет кредитных денежных средств, предоставленных Участнику Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (адрес местонахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКАТО 45286552000, ОГРН 1037739527077; р/с № _____, к/с №30101810345250000266, БИК 044525266) (ранее и далее – «Банк»), на основании Кредитного договора № **Договор. Номер кредитного договора от Договор. Дата кредитного договора** г., заключенного между Банком и гр. _____ в г. Москве (далее – «Кредитный договор»), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав и залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника на Объект, вытекающего из Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику в размере Договор. Кредитные средства Договор. Кредитные средства (прописью) для целей приобретения в собственность Участника Объекта путем участия в долевом строительстве Здания со сроком возврата кредита – _____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

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

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

Формулировка п.4.3.1. для апартаментов

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

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

Формулировка п.4.3.1. для машино-места и кладовой

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

С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, последний считается находящимся в залоге (ипотеки) у Банка (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77.2. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно

подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

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

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

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

Применяемые формулировки при расчетах с использованием аккредитива, открываемого в ПАО Сбербанк С ИПОТЕКОЙ Сбербанка:

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

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

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

копеек;

- вид аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу afr_slava@mg-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, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком 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 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

4.3.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению

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

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

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

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

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

копеек;

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

- 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, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком; документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

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

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

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

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

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

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

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

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

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: afr_slava@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, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес _____ . Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

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

- расходы по аккредитиву несет Участник;

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

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

Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

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

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии аккредитива по адресу электронной почты Застройщика: afr_slava@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, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком, на электронный адрес osisk@domrf.ru. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен 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.

Формулировка п.4.3.1. для апартаментов

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

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

Формулировка п.4.3.1. для машино-места и кладовой

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

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

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

Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

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

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

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

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

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

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

Условия аккредитива:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

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

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

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

Подстановка для банков, КРОМЕ АБСОЛЮТ-БАНКА:

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком электронной скан-копии, либо оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора участия в долевом строительстве № **Договор. Номер от Договор. Дата** года между Застройщиком и Участником, 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 с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;

Подстановка 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** года между Застройщиком и Участником, 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 с долевом строительстве и залоге прав требования Участника, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Участника в пользу Банка, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком 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 получения разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных

средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____ ФИО _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты _____.

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

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

Формулировка для оплаты через аккредитив других банков (БЕЗ ИПОТЕКИ)

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

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;
- аккредитив выставляется на сумму _____ (_____) рублей _____ копеек;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: afr_slava@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, либо скан-образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора.

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

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

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

В случае просрочки оплаты платежа, указанного в п. 4.3.1. Договора более чем на 10 (Десять) календарных дней или получения Участником отказа на заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от территориального органа 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 получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

4.3.2. Оставшаяся сумма денежных средств вносятся на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п.4.4. Договора, в следующие сроки:

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

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

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

Добавить пункт 4.3.4. при оплате цены договора с использованием материнского капитала, первый платеж – через аккредитив С ИПОТЕКОЙ, второй – материнский капитал

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

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

В случае просрочки оплаты платежа, указанного 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 получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

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

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

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

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

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

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

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на специальный эскроу счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем

счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Вариант для 1ого участника

Депонент: Сторона (Дебитор). ИмПадеж;

Вариант для нескольких участников

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

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

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

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

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

Вариант для 1ого участника

Депонент: Сторона (Дебитор). ИмПадеж;

Вариант для нескольких участников

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

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

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Формулировки для машино-места

4.5. Цена Договора, указанная в п.4.2. Договора, является окончательной и не изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Объекта.

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

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

Формулировки для апартамента и кладовых помещений

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

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

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

P_d - Цена Договора;

$P_1(\text{пр})$ – цена единицы Фактической площади Объекта (далее – «Цена единицы Фактической площади Объекта»), которая составляет Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

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

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

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Договора, рассчитанной на основании п.4.5. 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 Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

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

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

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

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

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

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

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускается в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

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

Формулировка для апартаментов и кладовых помещений

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5. Сторона (Дебитор). Краткое имя несет 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 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. Размещение на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

Формулировка для апартаментов (для машино-мест и кладовых удалить)

Стороны допускают, что площадь отдельных частей/помещений Объекта 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 арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

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

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

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

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

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

9. Заключительные положения

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

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

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

Формулировка для участника – физ. лица

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

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

Формулировка для участника – юридического лица

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

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

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте slava-moscow.com 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.

Формулировка для апартментов и кладовых

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

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

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

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

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

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.3. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.3. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

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

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

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

- либо дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте

Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

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

Формулировка п.9.8. и п.9.9. 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, подлежащего управлению 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 Застройщика, АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) и ООО «ПроГород» (ОГРН 1207700089101, ИНН 9704013161, с местом нахождения по адресу: 125009, РФ, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, эт. 7, пом. XIII, ком. 2) как партнеров 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.

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

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

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

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 Застройщика, АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) и ООО «ПроГород» (ОГРН 1207700089101, ИНН 9704013161, с местом нахождения по адресу: 125009, РФ, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, эт. 7, пом. XIII, ком. 2) как партнеров Застройщика.

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

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

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

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

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

Формулировка при собственноручном подписании и бумажной регистрации договора

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

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

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

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;

Формулировка для апартамента

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

Формулировка для кладовой

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

Формулировка для машино-места

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

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

«Слава»

Адрес (место нахождения): 125124, г.

Москва, 1-я ул. Ямского

поля, дом 10, эт. 2, пом. IV, ком.1

ОГРН 1197746723239

ИНН 7714456070

Участник:

Сторона (Дебитор). Реквизиты

СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес

для корреспонденции

Контактный телефон: Стороны (Дебитор).

Контактный телефон

КПП 771401001

Адрес электронной почты:
Стороны (Дебитор). Электронная почта

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

Формулировка для 2-х участников долевого строительства

Застройщик:
**Общество с ограниченной
ответственностью**
**«Специализированный застройщик
«Слава»**
Адрес (место нахождения): 125124, г.
Москва, 1-я ул. Ямского
поля, дом 10, эт. 2, пом. IV, ком.1
ОГРН 1197746723239
ИНН 7714456070
КПП 771401001

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

Адрес электронной почты:
Стороны (Дебитор). Электронная почта

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

СНИЛС
Почтовый адрес для получения
корреспонденции: _____
Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

_____/ _____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:
**Общество с ограниченной
ответственностью**
**«Специализированный застройщик
«Слава»**
Адрес (место нахождения): 125124, г.
Москва, 1-я ул. Ямского
поля, дом 10, эт. 2, пом. IV, ком.1
ОГРН 1197746723239
ИНН 7714456070
КПП 771401001

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

_____/_____
(подпись, м.п.)

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

Застройщик:
**Общество с ограниченной
ответственностью**
**«Специализированный застройщик
«Слава»**
Адрес (место нахождения): 125124, г.
Москва, 1-я ул. Ямского
поля, дом 10, эт. 2, пом. IV, ком.1
ОГРН 1197746723239
ИНН 7714456070
КПП 771401001

Участник:
_____ года рождения, место
рождения: _____, пол: _____,
паспорт гражданина Российской Федерации
_____, выдан _____
года, код подразделения _____,
зарегистрирован_ по адресу:

действующ_ как законный представитель
(**мать/отец**) своего/ей малолетнего
сына/дочери
Граждан_ Российской Федерации

_____ года рождения, место рождения:
_____, пол: _____,
Свидетельство о рождении гражданина
Российской Федерации _____, выдано
_____ Москвы _____ года
зарегистрированн_ по адресу:

Контактный телефон: _____
Мобильный телефон: _____

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

Электронный адрес: _____
_____/_____
(подпись)

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

Застройщик:

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

Адрес (место нахождения): 125124, г.
Москва, 1-я ул. Ямского
поля, дом 10, эт. 2, пом. IV, ком.1
ОГРН 1197746723239
ИНН 7714456070
КПП 771401001

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(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	нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей– 9 максимальное количество этажей– 18
Общая площадь Здания (проектная), кв. м	46 916,9
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	не нормируется
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

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

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Слава»

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

_____/ _____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Слава»

Участник:
Генеральный директор ООО «_____»

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

_____/ _____
(подпись, м.п.)

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

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Слава»

Участник:
Граждан _____ Российской Федерации
действующ _____ как законный представитель
(мать/отец) своего/ей малолетнего
сына/дочери

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

граждан _____ Российской Федерации

_____/ _____
(подпись)

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

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Слава»

Участник:
Граждан _____ Российской Федерации



Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

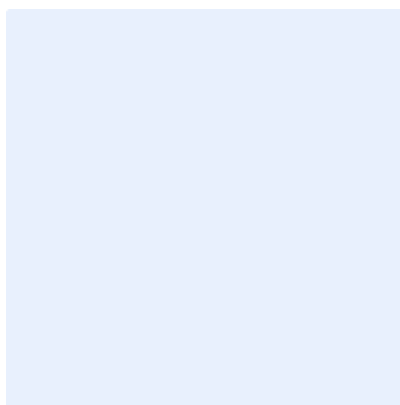
_____/_____
(подпись)

Согласен:

_____/_____
(подпись)

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

Объект. Этаж этаж



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

В Объекте осуществляется:

- возведение перегородок внутри Объекта;
- оштукатуривание поверхностей межквартирных и наружных стен (кроме санузла);
- шпатлевание поверхности стен (кроме санузла);
- устройство стяжки пола;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;

- прокладка силовой кабельной разводки;
- прокладка трасс кондиционирования;
- устройство слаботочной разводки.

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 «Слава»**

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(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 «Слава»**

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(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 «Слава»

Участник:
Генеральный директор ООО «_____»

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

_____/ _____
(подпись, м.п.)

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

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Слава»

Участник:
Граждан _____ Российской Федерации
действующ _____ как законный представитель
(мать/отец) своего/ей малолетнего
сына/дочери
граждан _____ Российской Федерации

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

_____/ _____
(подпись)

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

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Слава»

Участник:
Граждан _____ Российской Федерации

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

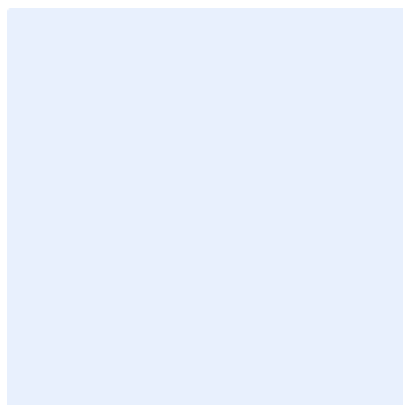
_____/ _____
(подпись)

Согласен:

_____/ _____
(подпись)

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

Объект. Этаж этаж



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

Отделка:

Пол – бетон с уплотнителем.

Стены – кладка из кирпича и блоков с расшивкой швов, бетон с удалением наплывов.

Покраска на всю высоту стены структурной фасадной краской.

Потолок – бетон с удалением наплывов.

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

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

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

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

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:

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

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

_____ / _____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

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

Участник:

Генеральный директор ООО «_____»

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

_____ / _____
(подпись, м.п.)

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

Застройщик:

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

Участник:

Граждан _____ Российской Федерации
действующ _____ как законный представитель
(мать/отец) своего/ей малолетнего
сына/дочери
граждан _____ Российской Федерации

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.

(подпись, м.п.)

_____ / _____

(подпись)

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

Застройщик:

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

Участник:

Граждан__ Российской Федерации

_____ / _____

(подпись)

Представитель по доверенности

Согласен:

_____ / И.В. Дзюба.

(подпись, м.п.)

_____ / _____

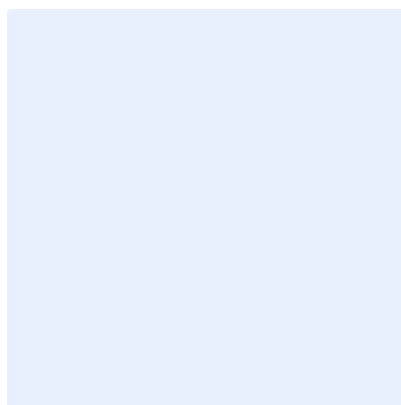
(подпись)

Приложение №2 для машино-места

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

План Объекта и местоположение Объекта на Объект. Этаж этаже Здания

Объект. Этаж этаж



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

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

Участник:

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

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

Представитель по доверенности

_____/ И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

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

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:	Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава»	Сторона (Дебитор). ИмПадеж
Представитель по доверенности	
_____ / И.В. Дзюба.	_____ / Сторона (Дебитор).
(подпись, м.п.)	ФИО (для подписи)
	(подпись)

	_____ / _____
	(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:	Участник:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Слава»	Генеральный директор ООО « _____ »
Представитель по доверенности	
_____ / И.В. Дзюба.	_____ / _____
(подпись, м.п.)	(подпись, м.п.)

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

Застройщик:

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

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(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 «Слава»**

Представитель по доверенности

_____ / И.В. Дзюба.
(подпись, м.п.)

Участник:

Граждан _____ Российской Федерации

_____ / _____

(подпись)

Согласен:

_____ / _____

(подпись)

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

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

Сведения о Кредитном договоре

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

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

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

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

Сведения о Договоре займа

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

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