

**Договор участия в долевом строительстве №ДогНомер**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **ДогДатаМесПроп года** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**ОргПолнНаим** (сокращенное наименование — **ОргСокрНаим**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице ОргПодписантСост, с одной стороны, и

**ФИОПаспИПодпВсе,** именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «**Приобретатель»*,*** с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве **№ДогНомер от ДогДатаМесПроп года** (далее — «Договор») о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Акт — передаточный акт, по которому Застройщик передаёт Приобретателю Объект (как данный термин определён в п. 1.6. Договора).

1.2. ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости.

1.3. Законодательство — законодательство Российской Федерации.

1.4. Здание — строение СтроениеНомер в Комплексе (как данный термин определен в п.1.5. Договора), строящемся на Участке (как данный термин определён в п.1.13. Договора).

1.5. Комплекс — Жилой комплекс с дошкольными образовательными учреждениями, школой, надземными паркингами, инженерными сетями и объектами инженерной инфраструктуры, 2 Этап, строящийся на Участке (как данный термин определён в п.1.13. Договора) на основании разрешения на строительство от 15.06.2018г. № 77-239000-017337-2018.

1.6. Объект — объект долевого строительства, входящий в состав Здания, обладающий характеристиками, указанными в п.3.2. Договора.

1.7. Общее Имущество — имущество, принадлежащее в соответствии с Законодательством на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Здании по причине приобретения такими лицами в собственность помещений в Здании.

1.8. Проектная Площадь — площадь Объекта, состоящая из суммы всех частей Объекта без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы.

1.8.1. Проектная Приведённая Площадь — площадь Объекта, указанная в проектной декларации и рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной Площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с учетом применения понижающего коэффициента, но без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.9. Сообщение — любое уведомление, требование или иное сообщение, в том числе юридически значимое, которое должно и/или может быть направлено любой Cтороной по настоящему Договору или в связи с ним.

1.10. Счет эскроу - специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару), как этот термин определен Законодательством.

1.11. Цена — размер денежных средств, подлежащих уплате Приобретателем Застройщику для строительства (создания) Объекта.

1.12. Цена Метра — цена 1 (одного) квадратного метра Проектной Приведённой Площади (как данный термин определён в п. 1.8.1. Договора), применяемая для расчёта Цены.

1.13. Участок — земельный участок, расположенный по адресу Г. Москва, поселение Московский, дер. Картмазово, уч. 16/1, кадастровый номер 77:17:0110205:12565, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.14. Фактическая Площадь — площадь Объекта, определяемая лицом, уполномоченным на осуществление работ по технической инвентаризации и/или кадастровых работ, по результатам строительства Здания.

1.14.1. Фактическая Приведенная Площадь — площадь Объекта, определяемая как сумма Фактической Площади и (при наличии) площади лоджий, веранд, балконов, террас Объекта с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр.

1.15. Эскроу-Агент — ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» (адрес местонахождения и почтовый адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; ОГРН 1027700132195; ИНН 7707083893; корр. счёт 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы; БИК 044525225; КПП 773601001), являющееся кредитной организацией по Законодательству (лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015), адрес электронной почты sberbank@sberbank.ru, телефон +7 495 500 55 50.

Индивидуальная собственность

1.16. Объект подлежит оформлению в индивидуальную собственность Приобретателя.

Совместная собственность

1.16. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Приобретателя.

Долевая собственность

1.16. Объект подлежит оформлению в общую долевую собственность:

- **Пок1ПолнНаим** – Пок1ДоляСобств доли в праве,

- **Пок2ПолнНаим** – Пок2ДоляСобств доли в праве.

**2. Заверения и гарантии**

2.1. Каждая из Сторон Договора заверяет другую в следующем:

2.1.1. Сторона не обладает признаками неплатёжеспособности (банкротства).

2.1.2. Лица, подписавшие Договор, имеют на это все необходимые полномочия.

2.2. Приобретатель заверяет Застройщика и подтверждает, что:

2.2.1. ознакомлен с проектом строительства Здания и Комплекса;

2.2.2. осведомлён о том, что Застройщик строит Здание и Комплекс с использованием проектного финансирования Эскроу-Агента, что Участок находится в залоге у Эскроу-Агента, ознакомлен со способами обеспечения исполнения обязательств Застройщика из Договора;

2.2.3. Приобретателю понятны все условия Договора, Приобретатель согласен с содержанием Договора.

**3. Предмет Договора**

3.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Приобретателю Объект, а Приобретатель обязуется оплатить Цену и принять Объект.

3.2. Основные характеристики Объекта (проектные, указаны в соответствии с информацией, включённой в проектную декларацию на момент заключения Договора):

|  |  |
| --- | --- |
| **Объект** | **Квартира**  |
| **Назначение** | **Жилое** |
| **Корпус** | **СтроениеНомер**  |
| **Этаж** | **ПомещЭтаж** |
| **Количество комнат** | **ПомещКолКомнат** |
| **Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас** | **ПомещПлощОтделн** |
| **Условный номер** | **ПомещПроектНомер** |
| **Проектная Приведённая Площадь** | **ПомещРасчПлощОбщ** |

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта (при их наличии): комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас, — а также их площади, местоположение Объекта на этаже содержится в Приложении № 1.

3.3. Основные характеристики Здания содержатся в Приложении № 2.

3.4. Право собственности Приобретателя на Объект возникает с момента государственной регистрации.

3.5. Проектная декларация размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

**4. Цена**

4.1. Цена определяется как произведение Цены Метра, составляющей **СделкаЦенаКвМПр**, и Проектной Приведенной Площади.

4.2. Цена, определенная на момент заключения Договора, составляет **СделкаЦенаПроп**. Стороны согласовали, что Цена может быть изменена без подписания дополнительного соглашения к Договору в случае, установленном п. 4.3 Договора с обязательным проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 4.3 Договора.

4.3. В случае, если Фактическая Приведенная Площадь будет отличаться более чем на **НесущДельта** от Проектной Приведенной Площади, Стороны произведут следующие взаиморасчёты:

4.3.1. Если Фактическая Приведенная Площадь окажется больше Проектной Приведенной площади, Приобретатель обязуется доплатить Застройщику сумму, рассчитываемую как произведение Цены Метра и разницы между Фактической Приведенной Площадью и Проектной Приведенной площадью. Приобретатель уплачивает сумму, указанную в настоящем пункте Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.3.2. Если Проектная Приведенная площадь окажется больше Фактической Приведенной Площади, Застройщик обязуется вернуть Приобретателю сумму, рассчитываемую как произведение Цены Метра и разницы между Проектной Приведенной площадью и Фактической Приведенной Площадью. Застройщик уплачивает сумму, указанную в настоящем пункте Договора, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Приобретателя, содержащего банковские реквизиты Приобретателя в объёме достаточном для совершения банковского перевода.

Если прямая 100% оплата напрямую на счет эскроу, без ипотеки, рассрочки, аккредитива или СБР

4.4. Приобретатель оплачивает сумму, указанную в п. 4.2 Договора, в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации Договора. Оплата производится путём внесения соответствующей суммы на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента.

Если любая рассрочка

4.4. Приобретатель оплачивает сумму, указанную в п. 4.2 Договора, в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к Договору. Оплата производится путём внесения соответствующей суммы на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента.

Если ипотека

4.4. Приобретатель оплачивает сумму, указанную в п. 4.2 Договора, в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к Договору. Оплата производится путём внесения соответствующей суммы на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента.

100% оплата через аккредитив или счет СБР (оплата не напрямую на счет эскроу)

4.4. Приобретатель оплачивает сумму, указанную в п. 4.2 Договора, в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к Договору. Оплата производится путём внесения соответствующей суммы на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента.

4.5. Срок условного депонирования денежных средств на эскроу-счёте, указанном в п. 4.4 Договора, не должен превышать срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, указанный в проектной декларации, более чем на 6 (шесть) месяцев.

4.6. Обязательство Приобретателя по уплате денежных средств, указанных в п. 4.2 Договора, считается исполненным с момента поступления соответствующей суммы на эскроу-счёт, открытый у Эскроу-Агента.

Все остальные обязательства Приобретателя, предусматривающие уплату каких-либо денежных средств Застройщику (в т. ч. предусмотренные пп. 4.3.1, 10.3 Договора), считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

4.7. В случае отказа Эскроу-Агента от заключения договора счета эскроу с Приобретателем и/или расторжения Эскроу-Агентом договора счета эскроу с Приобретателем, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**5. Срок и порядок передачи Объекта**

Корпус 5

5.1. Застройщик имеет право передать Объект Приобретателю в любой день на своё усмотрение (досрочно передать Объект Приобретателю), но не позднее **21 сентября 2026 года**.

Корпус 6

5.1. Застройщик имеет право передать Объект Приобретателю в любой день на своё усмотрение (досрочно передать Объект Приобретателю), но не позднее **28 марта 2027 года.**

5.2. Застройщик передаёт Приобретателю Объект при условии полной оплаты Цены.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Приобретателя по оплате Цены в полном объеме, установленному разделом 4 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора в случае, указанном в п. 4.3.1 настоящего Договора.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Приобретателем денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором (в том числе в случае увеличения Цены Договора в случае, указанном в п. 4.3.1 настоящего Договора) и (или) действующим Законодательством.

К Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случаях, если Акт не был подписан в установленный Договором срок по причинам, зависящим от Приобретателя (в частности, но не ограничиваясь, ввиду несоблюдения Приобретателем срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Приобретателем Цены в полном объеме (с учётом доплаты в соответствии с п. 4.3.1 Договора) в сроки, установленные Договором.

5.3. Приобретатель обязан принять Объект в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о завершении строительства Здания и о готовности Объекта к передаче.

5.4. В случае уклонения Приобретателя от подписания Акта или в случае немотивированного отказа Приобретателя от подписания Акта Застройщик в порядке, установленном Законодательством, вправе передать Объект в одностороннем порядке.

5.5. Застройщик вправе требовать оплаты цены Договора в полном объеме в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, до момента исполнения обязательства по передаче Объекта.

5.6. Приобретатель, неисполнивший обязательство по оплате Цены Договора в полном объеме, установленном разделом 4 настоящего Договора, в том числе в связи с увеличением Цены Договора (п. 4.3.1 настоящего Договора), не вправе требовать передачи Объекта, при наступлении срока, указанного в п. 5.1 настоящего Договора, или отказаться от настоящего Договора в одностороннем порядке.

**6. Гарантии качества**

6.1. Стороны признают, что разрешение на ввод Здания в эксплуатацию является необходимым и достаточным подтверждением качества Объекта и Здания, соответствия Объекта и Здания проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, всем иным обязательным нормам и правилам.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года, исчисляется с даты передачи Объекта Приобретателю. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта, Здания составляет 3 (три) года, исчисляется с даты первой передачи Застройщиком любого объекта долевого строительства, расположенного в Здании.

6.3. Не являются отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта фактические изменения: площади Здания, в том числе Общего Имущества в нём; мест расположения инженерных сетей, инженерных шахт; расположения, формы, вида и размера оконных и балконных проёмов и инженерных шахт; элементов фасада и декора; проекта благоустройства Участка (или участка, который будет отнесён к Общему Имуществу), прилегающей территории и т. д.

6.4. В следующих случаях Приобретатель вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта:

6.4.1. Объект не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4.2. Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

В указанных случаях Застройщик устраняет недостатки в разумный срок.

**7. Обязанности Приобретателя**

7.1. С даты приёма Объекта Приобретатель обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание Общего Имущества, для чего Приобретатель должен заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Здания, Общего Имущества.

7.2. Уклонение Приобретателя от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Приобретателя от обязанности по возмещению расходов Застройщика по оплате фактически произведённых эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта, пропорционально доле Приобретателя в Общем Имуществе.

7.3. Приобретатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требования по Договору уведомить Застройщика о данном факте путём предоставления копии договора уступки прав требования по Договору и выписки из ЕГРН, подтверждающей факт регистрации указанного договора. Непредставление Застройщику копии указанного договора уступки прав требования по Договору и выписки из ЕГРН, подтверждающей факт регистрации указанного договора, означает неисполнение обязанности по уведомлению Застройщика об уступке прав требования по Договору.

7.4. Приобретатель обязуется не осуществлять перепланировку/переустройство Объекта до регистрации права собственности на Объект.

7.5. Приобретатель в случае уклонения от принятия Объекта обязан компенсировать убытки (расходы), связанные с содержанием Объекта, обеспечением его коммунальными ресурсами, содержанием Общего Имущества Здания, обеспечением Объекта коммунальными ресурсами и текущим ремонтом Общего Имущества Здания, а также иными дополнительными услугами, оказание которых осуществляется в соответствии с решением собственников помещений Здания пропорционально доле в Общем Имуществе Здания, приходящейся на Приобретателя, Объекта, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до даты передачи Объекта Приобретателю (в т. ч. в одностороннем порядке). Приобретатель выплачивает Застройщику сумму, предусмотренную настоящим пунктом Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**8. Сообщения и уведомления**

8.1. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

8.2. Если специальный способ совершения Сообщения не предусмотрен Законодательством, Застройщик вправе совершить такое Сообщение путём:

8.2.1. размещения соответствующей информации на сайте http://наш.дом.рф;

8.2.2. направления c электронной почты Застройщика, указанной в разделе 13 Договора, на адрес электронной почты Приобретателя, указанный в разделе 13 Договора;

8.2.3. направления СМС-сообщений и/или направления сообщений через системы мгновенного обмена сообщениями (WhatsApp, Telegram и т. п.) на номер мобильного телефона Приобретателя, указанный в разделе 13 Договора;

8.2.4. направления службой доставки (DHL, PONY EXPRESS и т. п.) и/или оператором почтовой связи;

8.2.5. передачи Приобретателю или лицу, уполномоченному Приобретателем, под подпись.

8.3. При подписании юридически значимых сообщений Застройщик вправе применять аналоги собственноручной подписи уполномоченного лица, а также средства механического или иного воспроизведения подписи уполномоченного лица.

8.4. Если иное прямо не предусмотрено Законодательством, Сообщение считается полученным Приобретателем:

8.4.1. в дату его размещения, если оно было размещено способом, указанным в п. 8.2.1 Договора;

8.4.2. в дату его направления, если оно было направлено способами, указанными в пп. 8.2.2, 8.2.3 Договора;

8.4.3. на 10-й (десятый) день с даты его направления способом, указанным в п. 8.2.4 Договора;

8.4.4. в дату фактического вручения, если Сообщение было совершено способом, указанным в п. 8.2.5 Договора.

В случае, если Сообщение было совершено несколькими способами, датой получения Приобретателем соответствующего Сообщения считается наиболее ранняя из всех дат получения такого Сообщения.

**9. Особые условия**

9.1. Приобретатель настоящим даёт безусловное и безотзывное согласие (в т. ч. по смыслу п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса) на осуществление следующих действий Застройщика с Участком:

9.1.1. на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Участка в связи с разделом Участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории (к которой относится Участок), проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Участка;

9.1.2. на уточнение границ Участка, и/или изменение площади Участка, и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, на снятие с кадастрового учёта Участка в связи с постановкой на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков и на постановку на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков из состава Участка, на внесение любых изменений в ЕГРН, в том числе связанных с кадастровым учётом Участка, на прекращение права собственности на Участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, на государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки;

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

9.2. Приобретатель представляет Застройщику нотариально удостоверенное согласие, совершённое по форме Застройщика, на раздел, объединение, перераспределение, выдел Участка, государственную регистрацию указанных изменений, любых действий, предусмотренных п. 9.1 Договора, в том числе изменений предмета залога (Участка), любые иные необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Участка, государственной регистрации указанных изменений в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Застройщика.

9.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, уполномоченный на осуществление государственной регистрации Договора, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Приобретателя на Объект, Стороны обязаны привести свои правоотношения в соответствие с требованиями такого уполномоченного органа, в том числе путём составления и подписания соответствующих документов (дополнительных соглашений к Договору).

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Здания и Комплекса. Приобретатель осведомлён и согласен с тем, что Здание может быть изменено в результате изменения проектной документации Здания, при этом Фактическая Площадь и Фактическая Приведенная Площадь Объекта могут быть увеличены или уменьшены, расположение, форма, вид и размер оконных и балконных проёмов и инженерных шахт, направления входной двери на Объект, систем Здания и Объекта могут быть изменены по результатам изменения проектной документации Здания.

9.5. Приобретатель имеет право в судебном порядке расторгнуть Договор в случае, если Фактическая Приведенная Площадь будет отличаться от Проектной Приведенной Площади на 5 (пять) и более процентов.

9.6. Приобретатель не вправе производить в отношении Объекта работы (в том числе, но не ограничиваясь, переустройство, перепланировку, застекление открытых террас, изменение типа и цветового решения, установленного в соответствии с архитектурным проектом остекления), в результате которых будет изменен архитектурных облик Здания и Комплекса как объектов авторских прав.

9.7. В случае если у Приобретателя отсутствует прямой доступ из своего Объекта на кровлю Здания, то Приобретатель не вправе пользоваться кровлей Здания, заявлять любые требования имущественного и неимущественного характера, связанные с ее эксплуатацией теми собственниками помещений, из которых имеется прямой доступ (выход) к кровле Здания, чинить таким собственникам препятствия в пользовании кровлей Здания, требовать сноса и/или демонтажа расположенного на ней имущества, а также заявлять любые иные требования.

**10. Ответственность Сторон**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законодательством.

10.2. В случае множественности лиц на стороне Приобретателя все лица, выступающие в качестве Приобретателя, солидарно несут (исполняют) все обязанности по Договору, в т. ч. несут солидарную ответственность.

10.3. За неисполнение обязанности, предусмотренной п. 7.5 Договора, Приобретатель уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,25 (нуля целых и двадцати пяти сотых) % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения Приобретателем условий п. 9.6 настоящего Договора, Приобретатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления (требования) автора архитектурного проекта, в соответствии с которым было создано Здание как архитектурный объект, или уполномоченного автором лица устранить нарушение и привести Объект и (или) Комплекс как архитектурный объект в первоначальный вид, предусмотренный проектной документацией, за свой счет либо возместить расходы, понесенные в связи с необходимостью приведения Объекта и (или) Здания и (или) Комплекса как архитектурного объекта в первоначальный вид, предусмотренный проектной документацией.

**11. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть землетрясений, наводнений, ураганов, смерчей, засухи и т. д., действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, установление нерабочих дней), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение соответствующих обязательств.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

11.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения обязательств по настоящему Договору увеличиваются на время действия таких обстоятельств.

**12. Заключительные положения**

12.1. Отношения Сторон из Договора или в связи с ним регулируются Законодательством.

12.2. Если иное прямо не предусмотрено Законодательством, Стороны передают все споры и разногласия в связи с Договором на рассмотрение (в зависимости от компетенции) Арбитражного суда города Москвы, Замоскворецкого районного суда города Москвы или мирового судьи судебного участка № 398 города Москвы.

12.3. Ссылки на преамбулу, разделы и пункты приложения являются ссылками на преамбулу, разделы, пункты и приложения настоящего Договора, если иное прямо не указано в настоящем Договоре.

12.4. Заголовки и названия разделов Договора приводятся лишь в целях удобства и не влияют на толкование настоящего Договора.

12.5. При определении сроков указание «до» означает, что соответствующая дата не включена в указанный срок, указания «по» и «не позднее» означают, что соответствующая дата включена в указанный срок.

12.6. Если иное не следует из контекста, то слова, используемые в единственном числе, включают множественное число и наоборот, а ссылки на третьих лиц включают ссылки на физических и юридических лиц, органы государственной и муниципальной власти, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

12.7. Указания «в частности», «включая» или «в том числе» употребляются в значении «в частности (в том числе), но не ограничиваясь».

Если не электронная регистрация

12.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для Застройщика и Приобретателя.

Если электронная регистрация

12.8. Настоящий Договор подписан с использованием Сторонами усиленных квалифицированных электронных подписей или квалифицированных сертификатов ключей проверки электронной подписи и будет представлен на государственную регистрацию права собственности на Объект в пользу Приобретателя в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного текста настоящего Договора.

ФЛ

12.9. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора несёт Застройщик.

ЮЛ

12.9. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора несёт Приобретатель.

12.10. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

12.10.1. Приложение № 1 «План Объекта. Описание Объекта»;

12.10.2. Приложение № 2 «Характеристики Комплекса»;

Если прямая 100% оплата напрямую на счет эскроу, без ипотеки, рассрочки, аккредитива или СБР

12.10.3. Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных».

Если любая рассрочка

12.10.3. Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных»;

12.10.4. Приложение № 4 «Порядок оплаты».

Если ипотека

12.10.3. Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных»;

12.10.4. Приложение № 4 «Порядок оплаты».

100% оплата через аккредитив или счет СБР (оплата не напрямую на счет эскроу)

12.10.3. Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных»;

12.10.4. Приложение № 4 «Порядок оплаты».

**13. Местонахождение и реквизиты Сторон**

**13.1. Застройщик:**

**ОргСокрНаим**

ОргАдресИБанк

E-mail: ЭлПочтаОрг

**13.2. Приобретатель:**

ФЛ

**ФИОПаспИПодпВсе**

Пок1Контакты

ИП

ОГРНИП Пок1ОГРН

Пок1БнкРквКлнкЗг

ЮЛ

**Пок1ПолнНаим**

**Юридический адрес: Пок1ЮрАдрес**

**ОГРН Пок1ОГРН**

**ИНН/КПП Пок1ИНН/ Пок1КПП**

**Пок1БнкРквКлнкЗг**

**Пок1Контакты**

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Приобретатель** |
| **ОргСокрНаим** **ОргПодписантОсн** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОргСокрПодписант** | **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

*Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№**ДогНомер**от ДогДатаМесПроп года*

**План Объекта**

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

**Описание Объекта**

***1. Отделка мест общего пользования***

Отделка помещений общего пользования, входящих в состав Общего Имущества, выполняется Застройщиком. К помещениям общего пользования в том числе относятся:

* + входные группы в жилое здание (в т. ч. вестибюли) с входным тамбуром, лестницей и лифтовым холлом;
	+ поэтажные лифтовые холлы, коридоры;
	+ нет мусоропровода;
	+ колясочная;
	+ коридоры;
	+ тамбур шлюзы;
	+ эвакуационные лестницы;
	+ нет паркинга.

***2. Описание технического состояния Объекта***

Объект передаётся Застройщиком Приобретателю без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

* + внутриквартирные перегородки:

Корпус 5

Корп.5 Секция 1

выкладываются по проекту на полную высоту.

Корп.5 Секция 2

выполняются трассировкой краской по полу (80мм).

Корпус 6

Корп.6 секция 6

выполняются трассировкой краской по полу (80мм).

Корп.6 секция 1-5

выкладываются по проекту на полную высоту.

* + Перегородки санузлов:

Корпус 5

выкладываются по проекту на полную высоту.

выполняются трассировкой краской по полу (80мм).

Корпус 6

Корп.6 секция 6

выполняются трассировкой краской по полу (80мм).

Корп.6 секция 1-5

выкладываются по проекту на полную высоту.

Инженерные шахты обозначаются трассировкой краской по полу (80мм), (помимо шахт прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются по проекту на полную высоту);

* + без отделки полов, стяжка полов не предусмотрена. В мокрых зонах гидроизоляция не выполняется;
	+ без отделки стен и потолка;
	+ отделка оконных откосов не выполняется;
	+ подоконные доски/плиты не устанавливаются;
	+ межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
	+ окна и балконные блоки жилой части: двухкамерные стеклопакеты, в ПВХ переплетах;
	+ межкомнатные двери не устанавливаются;
	+ встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) — не выполняется;
	+ выполняется установка входных дверных блоков — по проекту.

Все последующие работы по доведению помещений Объекта до полной готовности выполняются Приобретателем.

***3. Инженерные системы и оборудование Объекта***

* + Инженерные системы и другое оборудование предусматриваются в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям и проектом.
	+ Проектом предусмотрен монтаж квартирного щитка механизации. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.
	+ Слаботочные системы. Проектом предусмотрено устройство коммуникационных шкафов в местах общего пользования для поквартирного подключения сетей телефонии, телевидения, домофонной связи. Внутриквартирная разводка слаботочных систем не выполняется. Оконечные устройства домофонной связи не устанавливаются.
* Пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре выполняется в объёме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели и звуковые оповещатели устанавливаются.
* Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами и установкой квартирных водяных счётчиков без выполнения трубных разводок для подключения сантехнического оборудования. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.
* Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и прочее) не устанавливается.
* Водоотведение. Стояки водоотведения выполняются с установкой необходимых фасонных частей (отводов) с заглушками, без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек и т. д.).
* Предусмотрена система вентиляции без устройства горизонтальных разводок по помещениям и установки конечного инженерного и технологического оборудования.
* Система отопления: двухтрубная с установкой отопительных приборов.
* Установка кондиционеров и внутренняя разводка трубопроводов не осуществляется.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного уведомления Приобретателя и без согласования с ним.

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Приобретатель** |
| **ОргСокрНаим** **ОргПодписантОсн** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОргСокрПодписант** | **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

*Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№**ДогНомер**от ДогДатаМесПроп года*

**Основные характеристики Комплекса**

Корпус 5

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом, Корпус 5 |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей | 20 + 1 подземный |
| Общая площадь  | 21 774 |
| Материал наружных стен и каркас Объекта | Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитная железобетонная стена, утеплитель, фасадная система с воздушным зазором (тип 1); кладка из блоков ячеистого бетона, утеплитель, фасадная система с воздушным зазором (тип 2); кладка из блоков ячеистого бетона, утеплитель, декоративная фасадная штукатурка (тип 3); монолитная железобетонная стена, утеплитель, фасадная штукатурка (тип 4 для зоны лоджий); монолитная железобетонная стена, утеплитель, фасадная система с воздушным зазором и облицовкой (тип 5 для цокольной части фасада выше уровня земли))) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | А |
| Класс сейсмостойкости | Не определен |

Корпус 6

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом, Корпус 6 |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей | 3-12-19+1 подземный |
| Общая площадь  | 51 238,58 |
| Материал наружных стен и каркас Объекта | Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитная железобетонная стена, утеплитель, фасадная система с воздушным зазором (тип 1); кладка из блоков ячеистого бетона, утеплитель, фасадная система с воздушным зазором (тип 2); кладка из блоков ячеистого бетона, утеплитель, декоративная фасадная штукатурка (тип 3); монолитная железобетонная стена, утеплитель, фасадная штукатурка (тип 4 для зоны лоджий); монолитная железобетонная стена, утеплитель, фасадная система с воздушным зазором и облицовкой (тип 5 для цокольной части фасада выше уровня земли))) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | А |
| Класс сейсмостойкости | не определен |

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Приобретатель** |
| **ОргСокрНаим** **ОргПодписантОсн** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОргСокрПодписант** | **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

*Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№**ДогНомер**от ДогДатаМесПроп года*

**Согласие на обработку персональных данных**

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Приобретатель предоставляет своё согласие на обработку персональных данных (далее — «Согласие») Застройщику на следующих условиях:

1. Настоящее Согласие даётся на обработку персональных данных. В рамках настоящего Согласия под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными.

2. Перечень персональных данных, на обработку которых Приобретатель даёт Согласие:

* фамилия, имя, отчество;
* адрес электронной почты (email);
* контактный телефон;
* паспортные данные;
* данные почтовых адресов и адресов регистрации;
* банковские реквизиты.

3. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых даётся Согласие, общее описание используемых Приобретателем способов обработки персональных данных в соответствии с п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». В ходе обработки с персональными данными будут совершены следующие действия: сбор; запись; систематизация; накопление; хранение; уточнение (обновление, изменение); использование; передача (предоставление, доступ) третьим лицам; обезличивание; блокирование; удаление; уничтожение.

4. Передача (предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам осуществляется на основании Законодательства или Договора. Перечень лиц, которым Застройщик предоставляет персональные данные, включает в себя:

* лиц, входящих с Застройщиком в одну группу, определяемую и раскрываемую в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
* лиц, с которыми у Застройщика заключены договоры о предоставлении маркетинговых услуг;
* лиц, с которыми у Застройщика заключены договоры о предоставлении услуг по разработке и сопровождению программного обеспечения;
* лиц, с которыми у Застройщика заключены агентские договоры и договоры о предоставлении услуг;
* любой государственный регулирующий орган, правоохранительные органы, центральные или местные исполнительные органы власти, другие официальные или государственные органы или суды, в отношении которых Застройщик обязан предоставлять информацию в соответствии с применимым законодательством по соответствующему запросу;

• консультантов (использующих любую организационно-правовую форму осуществления предпринимательской деятельности), оказывающих услуги Застройщику по заключенным с Застройщиком соглашениям, и банки.

Настоящий перечень является открытым, Застройщик вправе передавать персональные данные Приобретателя также в случаях, в которых такое предоставление необходимо для исполнения требований Законодательства и договоров, заключённых с Приобретателем.

5. Настоящее Согласие действует 20 (двадцать) лет.

6. Приобретатель вправе в любое время отозвать своё Согласие путём направления Застройщику письменного заявления об отказе от обработки его персональных данных. При этом Приобретатель принимает во внимание, что в соответствии с действующим Законодательством о персональных данных Согласие Приобретателя не требуется в случае, если обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения Договора, одной из Сторон которых является сам Приобретатель, а также в случае, если обработка персональных данных необходима для осуществления прав и законных интересов Застройщика, осуществляющего обработку персональных данных, или третьих лиц либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных.

7. Приобретатель предоставляет Согласие в целях исполнения договорных обязательств (в частности — Договора №ДогНомер от ДогДатаМесПроп года).

|  |
| --- |
| **Приобретатель** |
| **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

8. Принимая во внимание вышеуказанные условия, Приобретатель также предоставляет Согласие для получения сводной информации о Приобретателе в маркетинговых и рекламных целях.

9. Согласие даётся в том числе на возможные информационные (рекламные) оповещения (в т. ч. осуществление информационных рассылок, рассылок о маркетинговых мероприятиях, специальных предложениях и акциях) посредством СМС, email, систем мгновенного обмена сообщениями, телефонных звонков.

|  |
| --- |
| **Приобретатель** |
| **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Если рассрочка

*Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№**ДогНомер**от ДогДатаМесПроп года*

**Порядок оплаты**

Если оплата с рассрочкой напрямую на счет эскроу

1. Приобретатель уплачивает Застройщику денежные средства, предусмотренные п. 4.2 Договора, частями по следующему графику:

**СделПорядокОплТМ**

2. Во избежание сомнений Стороны подчеркивают: сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора не учтена в настоящем порядке оплаты. Сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора, уплачивается непосредственно в порядке, предусмотренном п. 4.3.1 Договора.

Если оплата с рассрочкой через аккредитив на счет эскроу

1. Приобретатель уплачивает Застройщику денежные средства, предусмотренные п. 4.2 Договора, частями по следующему графику:

**СделПорядокОплТМ**

Для оплаты суммы первого платежа, указанного в графике платежей настоящего Приложения, Приобретатель в день подписания Договора открывает в БанкАккредитив (далее – Банк) безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в размере СделСумПервПлат (далее – «Аккредитив»).

Условия Аккредитива:

- плательщиком по Аккредитиву является Приобретатель;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- Аккредитив исполняется на эскроу счет, открываемый Приобретателем в соответствии с п.4.4. Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве;

- способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии Аккредитива по следующим адресам электронной почты Застройщика: ipoteka@sminex.com;

- Аккредитив выставляется на сумму СделСумПервПлат;

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

- условием исполнения Аккредитива является предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на бумажном носителе/в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего Законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Указанная выписка должна быть предоставлена Застройщиком Банку до истечения срока действия Аккредитива;

- срок действия Аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия Аккредитива;

- расходы по Аккредитиву несет Приобретатель;

- дополнительные условия Аккредитива - частичные платежи по Аккредитиву не разрешены.

Все последующие платежи производятся на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента в соответствии с п.4.4. Договора, в сроки, установленные Сторонами в настоящем Приложении №4.

2. Во избежание сомнений Стороны подчеркивают: сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора не учтена в настоящем порядке оплаты. Сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора, уплачивается непосредственно в порядке, предусмотренном п. 4.3.1 Договора.

Если оплата с рассрочкой через СБР Сбербанка

1. Приобретатель уплачивает Застройщику денежные средства, предусмотренные п. 4.2 Договора, частями по следующему графику:

**СделПорядокОплТМ**

Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере первого платежа СделСумПервПлат, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Приобретатель.

Денежные средства зачисляются Приобретателем на номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Приобретатель.

Денежные средства, депонированные на номинальном счете, перечисляются на эскроу-счёт, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента в счет оплаты Объекта, Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Приобретателя в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

Все последующие платежи производятся на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента в соответствии с п.4.4. Договора, в сроки, установленные Сторонами в настоящем Приложении №4.

2. Во избежание сомнений Стороны подчеркивают: сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора не учтена в настоящем порядке оплаты. Сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора, уплачивается непосредственно в порядке, предусмотренном п. 4.3.1 Договора.

Если оплата с рассрочкой через СБР ВТБ

1. Приобретатель уплачивает Застройщику денежные средства, предусмотренные п. 4.2 Договора, частями по следующему графику:

**СделПорядокОплТМ**

Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере первого платежа СделСумПервПлат, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Приобретателем на номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Приобретатель.

Перечисление денежных средств на Счет эскроу, открытый на имя Приобретателя (Депонента) в уполномоченном банке (Эскроу-Агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2», в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

Все последующие платежи производятся на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента в соответствии с п.4.4. Договора, в сроки, установленные Сторонами в настоящем Приложении №4.

2. Во избежание сомнений Стороны подчеркивают: сумма, денежных средств, определяемая в порядке п.4.3.1 Договора не учтена в настоящем порядке оплаты. Сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора, уплачивается непосредственно в порядке, предусмотренном п. 4.3.1 Договора.

Рассрочка с досрочным погашением

1. Приобретатель уплачивает Застройщику денежные средства, предусмотренные п. 4.2 Договора, частями по следующему графику:

**Для целей настоящего приложения к Договору:**

**«Платеж» означает сумму, указанную в соответствующей строке столбца «Итого Платеж»,**

**Платеж состоит из суммы платежей: «ПлатежА» и «ПлатежБ», определенных на одну дату,**

**при этом «ПлатежА» и «ПлатежБ» самостоятельно обозначают суммы, указанные в соответствующей строке столбцов «ПлатежА» и «ПлатежБ» (соответственно);**

**«Дата Платежа» означает дату соответствующего Платежа, а также ПлатежаА и ПлатежаБ, из которых состоит указываемый Платеж.**

Рассрочка с досрочным погашением, оплата напрямую на счет эскроу

1.1. Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере первого платежа СделСумПервПлат, на счет эскроу, открытый на имя Приобретателя (Депонента) в уполномоченном банке (Эскроу-Агент), в счет оплаты Цены Договора в порядке и сроки согласованные сторонами в п.1. настоящего Приложения №4, но не ранее государственной регистрации Договора.

Рассрочка с досрочным погашением, оплата через аккредитив

1.1. Для оплаты суммы первого платежа, указанного в графике платежей настоящего Приложения, Приобретатель в день подписания Договора открывает в БанкАккредитив (далее – Банк) безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в размере СделСумПервПлат (далее – «Аккредитив»).

Условия Аккредитива:

- плательщиком по Аккредитиву является Приобретатель;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Приобретателем в соответствии с п.4.4. Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве;

- способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии Аккредитива по следующему адресу электронной почты Застройщика: ipoteka@sminex.com;

- Аккредитив выставляется на сумму СделСумПервПлат;

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

- условием исполнения Аккредитива является предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на бумажном носителе/в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего Законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Указанная выписка должна быть предоставлена Застройщиком до истечения срока действия Аккредитива;

- срок действия Аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия Аккредитива;

- расходы по Аккредитиву несет Приобретатель;

- дополнительные условия Аккредитива - частичные платежи по Аккредитиву не разрешены.

Все последующие платежи производятся на счет эскроу, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента в соответствии с п.4.4. Договора, в сроки, установленные Сторонами в настоящем Приложении №4.

Рассрочка с досрочным погашением, оплата через СБР Сбербанка

1.1. Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере первого платежа СделСумПервПлат, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Приобретатель. Денежные средства зачисляются Приобретателем на номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Приобретатель.

Денежные средства, депонированные на номинальном счете, перечисляются Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Приобретателя на счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента в счет оплаты Объекта, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

Все последующие платежи производятся на счет эскроу, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента в соответствии с п.4.4. Договора, в сроки, установленные Сторонами в настоящем Приложении №4.

Рассрочка с досрочным погашением, оплата через СБР ВТБ

1.1. Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере первого платежа СделСумПервПлат, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Приобретателем на номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Приобретатель.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Приобретателя (Депонента) в уполномоченном банке (Эскроу-Агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2», в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

2. В случае, если Приобретатель сообщит Застройщику о готовности произвести досрочный платеж в размере не менее 50 (пятьдесят) % от суммы задолженности по Договору на дату такого сообщения, дату предполагаемого досрочного платежа (которая не может отличаться от Даты Платежа):

2.1. Стороны определяют размер скидки путем уменьшения Цены Метра, как это определено настоящим пунктом. При этом Цена Метра в результате применения скидки (далее – «Цена Метра Со Скидкой») определяется как округленная до двух знаков после запятой цена метра, рассчитанной по формуле:

|  |
| --- |
| Ц = (ПП + СДП + ОЗП) / С,где: Ц – Цена Метра Со Скидкой;ПП – сумма денежных средств, фактически уплаченных Приобретателем до планируемого досрочного платежа (с учетом Платежа, подлежащего уплате в дату предполагаемого досрочного платежа);СДП – сумма планируемого досрочного платежа; ОЗП – задолженность по Договору, уменьшенная на сумму Платежа, обязательного к уплате на дату предполагаемого досрочного платежа, умноженная на коэффициент «К»; где К=(1-(СДП/Т)), где Т - сумма всех неуплаченных ПлатежейА на предполагаемую дату досрочного платежа (без учета ПлатежаА, подлежащего уплате в дату предполагаемого досрочного платежа); С - Проектная Приведенная Площадь. |

2.2. Стороны договорились, что в результате предоставления скидки, как она определена в п. 2.1 настоящего Приложения, Цена Метра Со Скидкой не может составлять и ни в каком случае не составит сумму меньше, чем **ЛимЦенКвМСоСкид** за кв.м.

2.3. Приобретатель осуществляет досрочный платеж путем внесения денежной суммы на счет эскроу не менее чем за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты планируемого досрочного платежа.

2.4. Во избежание каких-либо сомнений, Стороны договорились, что скидка, как она описана в настоящем Приложении, применяется только по согласию Сторон, исключительно путем заключения дополнительного соглашения к Договору, содержащее ссылку на настоящее Приложение, а также точный расчет досрочного платежа, дату его осуществления, иные необходимые условия для уплаты досрочного платежа. Положения настоящего Приложения в отношении скидки рассматриваются сторонами исключительно в качестве предмета ведения переговоров в будущем. Условием для начала ведения переговоров о предоставления скидки является надлежащее исполнение Приобретателем обязанности по перечислению денежных средств Платежа № 1 на счет эскроу.

3. Все оставшиеся платежи, указанные выше, в счет оплаты Цены Объекты Приобретатель оплачивает безналичными денежными средствами путем осуществления банковских переводов соответствующих сумм в размерах и сроки, указанных выше, на счет эскроу в соответствии с пунктом 4.4 Договора.

4. Во избежание сомнений Стороны подчеркивают: сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора не учтена в настоящем порядке оплаты. Сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора, уплачивается непосредственно в порядке, предусмотренном п. 4.3.1 Договора.

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Приобретатель** |
| **ОргСокрНаим** **ОргПодписантОсн** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОргСокрПодписант** | **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Если 100% оплата без ипотеки на счет эскроу

*Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№**ДогНомер**от ДогДатаМесПроп года*

**Порядок оплаты**

Если 100% оплата без ипотеки через аккредитив на счет эскроу

1. Для оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора (за исключением суммы, определяемой в порядке п. 4.3.1 Договора), Приобретатель в день подписания Договора открывает в БанкАккредитив (далее – Банк) безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в размере **СделкаЦенаПроп** (далее – «Аккредитив»).

2. Условия Аккредитива:

- плательщиком по Аккредитиву является Приобретатель;

- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк;

- Аккредитив исполняется на эскроу счет, открываемый Приобретателем в соответствии с п. 4.4. Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве;

- способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: путем направления Банком уведомления об открытии Аккредитива по следующим адресам электронной почты Застройщика: Ipoteka@sminex.com;

- Аккредитив выставляется на сумму **СделкаЦенаПроп**;

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

- условием исполнения аккредитива является предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на бумажном носителе/в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего Законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Указанная выписка должна быть предоставлена Застройщиком Банку до истечения срока действия Аккредитива;

- срок действия Аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия Аккредитива;

- расходы по Аккредитиву несет Приобретатель;

- дополнительные условия Аккредитива - частичные платежи по Аккредитиву не разрешены.

Если 100% оплата без ипотеки через СБР на счет эскроу

100% оплата без ипотеки через СБР Сбербанка

Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Приобретателя) в уполномоченном банке (Эскроу-Агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Приобретатель.

100% оплата без ипотеки через СБР ВТБ

В счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора (за исключением суммы, определяемой в порядке п. 4.3.1 Договора), Приобретатель в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора вносит (депонирует) денежные средства в размере **СделкаЦенаПроп** на номинальный счет Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытом в Банке ВТБ (ПАО).

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Приобретатель.

Перечисление денежных средств, депонированных на номинальном счете в счет уплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, на Счет эскроу, открытый на имя Приобретателя (Депонента) в уполномоченном банке (Эскроу-Агента), в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2», в срок от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора, о произведенной государственной регистрации Договора.

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Приобретатель** |
| **ОргСокрНаим** **ОргПодписантОсн** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОргСокрПодписант** | **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Если ипотека

*Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№**ДогНомер**от ДогДатаМесПроп года*

**Порядок оплаты**

Ипотека, Не ВТБ, Не Сбербанк

Ипотека аккредитив

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**, из них оплачивается:

- за счет собственных средств сумма в размере **СобственныеДС**;

- за счет кредитных средств сумма в размере **ЗаемныеДС**.

Кредитные средства предоставляются Приобретателю БанкИпотеки (далее по тексту - «Банк») по Кредитному договору № НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключаемому между Приобретателем и Банком в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Цена оплачивается Приобретателем в безналичной форме с использованием аккредитива.

Денежная сумма в размере **СделкаЦенаПроп** зачисляется Приобретателем на Счет эскроу, открываемый у Эскроу-Агента для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 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») и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-Агентом.

Для зачисления денежных средств на Счет эскроу Приобретатель **Пок1ПолнНаим** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке в размере **СделкаЦенаПроп** на условиях, указанных в настоящем пункте.

Необходимым условием открытия аккредитива является наличие на счете Приобретателя, открываемом в Банке, суммы, достаточной для списания суммы покрытия аккредитива и уплаты комиссионного вознаграждения Банку.

В случае нарушения Приобретателем срока и условий открытия аккредитива Застройщик отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Приобретатель в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

Аккредитив подлежит открытию исключительно на условиях, указанных в настоящем пункте:

- плательщиком по аккредитиву выступает Приобретатель;

- срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) дней с даты открытия аккредитива;

- банк-эмитент и исполняющий банк – Банк;

- получатель: Приобретатель - **Пок1ПолнНаим**;

- условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву запрещены;

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

- все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Приобретатель;

- исполнение аккредитива осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, путем направления в исполняющий банк на электронный адрес ЭлПочтаБанкаИпотеки до истечения срока действия аккредитива:

* скан-копия в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию и скан-копия в электронном виде с оригинала выписки ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенной МФЦ, подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Приобретателя по Договору в пользу Банка;

либо

* Договор в форме электронного документа, прошедшего государственную регистрацию и подписанного электронной подписью, и выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающая государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Приобретателя по Договору в пользу Банка, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить  подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа;

либо

* оригинал настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию, и оригинал выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, на бумажном носителе, подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Приобретателя по Договору в пользу Банка.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Приобретателем. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Приобретателя полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5. При наступлении оснований для возврата Приобретателю денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения / прекращения / отказа от исполнения Договора Сторонами) денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Приобретателю в соответствии с условиями договора счёта эскроу, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет Приобретателя **Пок1ПолнНаимРПд** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Приобретатель обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: ЭлПочтаБанкаИпотеки.

6. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Приобретателю, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации в ЕГРН ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Приобретателю по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Приобретатель заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору. При регистрации права собственности Приобретателя на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. **Статья102ФЗ**, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Ипотека на счет

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**, из них оплачивается:

- за счет собственных средств сумма в размере **СобственныеДС**;

- за счет кредитных средств сумма в размере **ЗаемныеДС**.

Кредитные средства предоставляются Приобретателю БанкИпотеки (далее по тексту - «Банк») по Кредитному договору № НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключаемому между Приобретателем и Банком в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Приобретателем. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Приобретателя полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5. При наступлении оснований для возврата Приобретателю денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения / прекращения / отказа от исполнения Договора Сторонами) денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Приобретателю в соответствии с условиями договора счёта эскроу, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет Приобретателя **Пок1ПолнНаимРПд** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Приобретатель обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: ЭлПочтаБанкаИпотеки.

6. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Приобретателю, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации в ЕГРН ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Приобретателю по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Приобретатель заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору. При регистрации права собственности Приобретателя на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. **Статья102ФЗ**, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

ИПОТЕКА, Сбербанк

ИПОТЕКА Сбербанк, оплата напрямую на счет эскроу

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**, из них оплачивается:

- за счет собственных средств сумма в размере **СобственныеДС**;

- за счет кредитных средств сумма в размере **ЗаемныеДС**.

Кредитные средства предоставляются Приобретателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (юридический адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, к/счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по Законодательству (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее по тексту - «Банк») по Кредитному договору № НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключаемому между Приобретателем и Банком в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Приобретателем. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Приобретателя полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5. При наступлении оснований для возврата Приобретателю денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения / прекращения / отказа от исполнения Договора Сторонами) денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Приобретателю в соответствии с условиями договора счёта эскроу, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет Приобретателя **Пок1ПолнНаимРПд** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Приобретатель обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: rozn\_akkred@sberbank.ru.

6. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Приобретателю, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации в ЕГРН ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Приобретателю по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Приобретатель заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору. При регистрации права собственности Приобретателя на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН на основании ст. **Статья102ФЗ**, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка до полного и надлежащего исполнения Приобретателя своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

ИПОТЕКА Сбербанк, через аккредитив

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**, из них оплачивается:

- за счет собственных средств сумма в размере **СобственныеДС**;

- за счет кредитных средств сумма в размере **ЗаемныеДС**.

Кредитные средства предоставляются Приобретателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (юридический адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, к/счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по Законодательству (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее по тексту - «Банк», ПАО СБЕРБАНК) по Кредитному договору № НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключаемому между Приобретателем и Банком в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Цена оплачивается Приобретателем в безналичной форме с использованием аккредитива.

Денежная сумма в размере **СделкаЦенаПроп** зачисляется Приобретателем на Счет эскроу, открываемый у Эскроу-Агента для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 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») и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-Агентом.

Для зачисления денежных средств на Счет эскроу Приобретатель **Пок1ПолнНаим** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в ПАО СБЕРБАНК в размере **СделкаЦенаПроп** на условиях, указанных в настоящем пункте.

Необходимым условием открытия аккредитива является наличие на счете Приобретателя, открываемом в Банке, суммы, достаточной для списания суммы покрытия аккредитива и уплаты комиссионного вознаграждения Банку.

В случае нарушения Приобретателем срока и условий открытия аккредитива Застройщик отказывается от исполнения Договора с первого дня просрочки. Стороны соглашаются, что Приобретатель в случае нарушения им сроков и условий открытия аккредитива, не вправе понуждать Застройщика к государственной регистрации Договора на основании статьи 445 ГК РФ.

Аккредитив подлежит открытию исключительно на условиях, указанных в настоящем пункте:

- плательщиком по аккредитиву выступает Приобретатель;

- срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) дней с даты открытия аккредитива;

- банк-эмитент и исполняющий банк – ПАО СБЕРБАНК;

- получатель: Приобретатель - **Пок1ПолнНаим**;

- условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву запрещены;

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

- все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Приобретатель;

- исполнение аккредитива осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, путем направления в исполняющий банк на электронный адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до истечения срока действия аккредитива:

* скан-копия в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию и скан-копия в электронном виде с оригинала выписки ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, заверенной МФЦ, подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Приобретателя по Договору в пользу Банка;

либо

* Договор в форме электронного документа, прошедшего государственную регистрацию и подписанного электронной подписью, и выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающая государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Приобретателя по Договору в пользу Банка, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить  подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа;

либо

* оригинал настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию, и оригинал выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, на бумажном носителе, подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав Приобретателя по Договору в пользу Банка.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Приобретателем. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Приобретателя полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5. При наступлении оснований для возврата Приобретателю денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения / прекращения / отказа от исполнения Договора Сторонами) денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Приобретателю в соответствии с условиями договора счёта эскроу, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет Приобретателя **Пок1ПолнНаимРПд** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Приобретатель обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: rozn\_akkred@sberbank.ru.

6. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Приобретателю, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации в ЕГРН ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Приобретателю по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Приобретатель заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору. При регистрации права собственности Приобретателя на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН на основании ст. **Статья102ФЗ**, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка до полного и надлежащего исполнения Приобретателя своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

ИПОТЕКА Сбербанк, через СБР

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Приобретатель оплачивает:

* Платеж в сумме СобственныеДС, Приобретатель выплачивает за счет собственных средств на Счет эскроу, открытый у Эскроу-Агента.
* Платеж в сумме ЗаемныеДС, Приобретатель выплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Приобретателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (юридический адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, к/счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по Законодательству (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (именуемый в дальнейшем «Банк», ПАО СБЕРБАНК), согласно Кредитному договору № НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключенному в городе Москве между Пок1ПолнНаим и Банком (далее – «Кредитный договор»), условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу – не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (приобретателя) в уполномоченном банке (Эскроу-Агент), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ИНН 7736249247) (далее - ООО «Домклик»), открытого в ПАО СБЕРБАНК, бенефициаром по которому является Приобретатель.

Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере в соответствии с п. 4.2 Договора, с использованием номинального счета ООО «Домклик», открытого в Банке. Денежные средства зачисляются Приобретателем на номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Приобретатель.

Перечисление денежных средств на Счет эскроу, открытый на имя Приобретателя в уполномоченном банке (Эскроу-Агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Домклик», в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Приобретателем. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Приобретателя полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5. При наступлении оснований для возврата Приобретателю денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения / прекращения / отказа от исполнения Договора Сторонами) денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Приобретателю в соответствии с условиями договора счёта эскроу, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет **Пок1ПолнНаимРПд** № Пок1РасчСчет открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Приобретатель обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: rozn\_akkred@sberbank.ru.

6. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Приобретателю, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации в ЕГРН ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Приобретателю по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Приобретатель заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору. При регистрации права собственности Приобретателя на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН на основании ст. **Статья102ФЗ**, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка до полного и надлежащего исполнения Приобретателя своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Приобретатель.

8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

ИПОТЕКА ВТБ

ИПОТЕКА ВТБ, оплата на счет

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**, из них оплачивается:

- за счет собственных средств сумма в размере **СобственныеДС**;

- за счет кредитных средств сумма в размере **ЗаемныеДС**.

Кредитные средства предоставляются Приобретателю Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по Законодательству (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (далее по тексту - «Банк») по Кредитному договору НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог, заключаемому между **Пок1ПолнНаим** и Банком в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на Счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

Если электронная регистрация

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Приобретателю, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет **Пок1ПолнНаимРПд** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При заключении договора счета эскроу, Приобретатель обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

При этом Приобретатель становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Приобретателем после подписания Акта, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Приобретателя и выдаваемой в соответствии с Законодательством.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект, право требования по настоящему Договору на получение Объекта в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Приобретатель заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

Последующий залог, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

ИПОТЕКА ВТБ, аккредитив

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Размер депонируемой суммы - **СделкаЦенаПроп**, из них оплачивается:

- за счет собственных средств сумма в размере **СобственныеДС**;

- за счет кредитных средств сумма в размере **ЗаемныеДС**.

Кредитные средства предоставляются Приобретателю Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по Законодательству (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (далее по тексту - «Банк») по Кредитному договору НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключаемому между **Пок1ПолнНаим** и Банком в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для целей участия в долевом строительстве Объекта (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Приобретатель в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке.

* Срок действия аккредитива: \_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк, Филиал \_\_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* **аккредитив исполняется на Счет эскроу, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента.**
* Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
* Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
* Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора *или* электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Приобретателю, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет **Пок1ПолнНаим** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При заключении договора счета эскроу, Приобретатель обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

При этом Приобретатель становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Приобретателем после подписания Акта, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Приобретателя и выдаваемой в соответствии с Законодательством.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект, право требования по настоящему Договору на получение Объекта в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

ИПОТЕКА ВТБ, СБР

1. Застройщик гарантирует Приобретателю, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Приобретатель в счет оплаты суммы, указанной в п. 4.2 Договора, вносит денежные средства на Счет эскроу, открытый Приобретателем у Эскроу-Агента, в следующем порядке:

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Приобретателя в размере **СобственныеДС** и кредитных средств в размере **ЗаемныеДС**, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по Законодательству (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору НомерКредитнДог от ДатаКредитнДог г., заключаемому в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между **Пок1ПолнНаим** и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Приобретатель вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере **СделкаЦенаПроп**, любым способом, не противоречащим действующему Законодательству на Счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

3. Стороны установили, что Приобретатель оплачивает неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Застройщику за счет собственных денежных средств.

4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Приобретателю, путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет на счет **Пок1ПолнНаимРПд** № **Пок1РасчСчет** открытого в Банке. При заключении договора счета эскроу, Приобретатель обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Приобретателю уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект в обеспечение исполнения обязательств Приобретателя перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

При этом Приобретатель становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Приобретателем после подписания Акта, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Приобретателя и выдаваемой в соответствии с Законодательством.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект, право требования по настоящему Договору на получение Объекта в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект.

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Приобретатель** |
| **ОргСокрНаим** **ОргПодписантОсн** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОргСокрПодписант** | **Пок1ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Совместная собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Долевая собственность**Пок2ПолнНаим** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |