ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА
с использованием для расчетов СЧЕТА ЭСКРОУ
(машино-место, 100% оплата собс.ден.ср., аккредитив)

Настоящий договор (форма договора), не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться (будут отличаются) в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

Договор № _____
участия в долевом строительстве

_____ **_____ года**

_____, ИНН _____, ОГРН _____, дата государственно регистрации _____, орган, осуществивший государственную регистрацию: _____, адрес (место нахождения): _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гр. _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ __.__.____г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу:_____, именуемый в дальнейшем **«Участник» или «Участник долевого строительства»,** с другой стороны, при совместном упоминании **«Стороны»,** а по отдельности, именуемые как **«Сторона»,** заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. ТЕРМИНЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., расположенный по адресу: _____ (далее по тексту Договора – **«Земельный участок»**) и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) на Земельном участке в соответствии с проектной документацией многофункционального жилого комплекса, включая затраты на приобретение, в том числе оформление права аренды на вышеуказанный Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многофункциональным жилым комплексом) и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся многофункциональному жилому комплексу территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (внеплощадочные, внутриплощадочные сети, сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.), и иные затраты Застройщика.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многофункционального жилого комплекса на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, в том числе оформление права аренды на указанный в п.1.1 Договора Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен Земельный участок под строящимся многофункциональным жилым комплексом) и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многофункциональному жилому комплексу территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе затраты согласно п.1.1, п.2.1 Договора, относящиеся к объекту долевого строительства, и иные затраты Застройщика.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многофункционального жилого комплекса подтверждают:

1.3.1. Договор аренды _____

1.3.2. Разрешение на строительство **№ _____ от _____**, выдано _____.

1.3.3. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

1.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

1.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многофункционального жилого комплекса;
- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

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

1.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации.

1.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) **Многофункциональный жилой комплекс с ДОУ на 75 мест** по строительному адресу: **г. Москва, ЮЗАО, Обручевский район, Волгина Академика ул., вл.2, стр.1,2,3,4** (в составе жилых корпусов 1,2,3 и подземной автостоянки), имеющее следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Количество жилых корпусов (по проекту):	
Количество секций (по проекту) – 1 жилой корпус:	
Этажность по секциям (по проекту) - 1 жилой корпус:	
Секция 1	
Секция 2	
Секция 3	
Количество секций (по проекту) – 2 жилой корпус:	
Этажность по секциям (по проекту) – 2 жилой корпус:	
Секция 1	
Количество секций (по проекту) – 3 жилой корпус:	
Этажность по секциям (по проекту) – 3 жилой корпус:	
Секция 1	
Секция 2	
Секция 3	
Количество этажей (с учетом подземных, подвальных, цокольных, надземных, технических мансардных):	
Общая площадь (по проекту) (кв.м.):	
Материал наружных стен (согласно проектной документации, утвержденной положительным	

заключением экспертизы):	
Материал перекрытий (согласно проектной документации, утвержденной положительным заключением экспертизы):	
Класс энергоэффективности (по разработанному энергетическому паспорту здания):	
Сейсмостойкость (в соответствии с проектом):	

(далее – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства - **машино-место** (далее по тексту Договора – **«Объект»** или **«Объект долевого строительства»),** расположенное в подземной автостоянке, входящей в состав Многоквартирного дома, со следующими основными характеристиками Объекта:

Этаж	
Условный номер машино-места в соответствии с проектной декларацией	
Площадь (проектная), кв.м.	

с целью оформления Участником долевого строительства собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

Застройщик обязуется после выполнения обмеров Объекта с целью определения фактической площади завершенного строительством Объекта выполнить работы по планировке Объекта и иные работы согласно условиям Договора.

2.2. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Многоквартирного дома (далее – «Техническая документация»), составленного управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер») по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером до начала выполнения работ по планировке Объекта и иных работ в Объекте (далее по Договору – «фактическая площадь»).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5% (пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора площади Объекта (проектной).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой изменение цены Договора. Любое отклонение/расхождение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта и иных работ в Объекте, Сторонами не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменение цены Договора.

2.3. **Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи – не позднее 30.06.2024 г.,** при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:

- Застройщик обязан в установленном порядке направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными по Договору в полном объеме при исполнении в совокупности обязательств:

по оплате цены, установленной Сторонами в п.4.2 Договора, которые считаются исполненными с момента зачисления в полном объеме денежных средств на счет эскроу; исполнения иных обязательств Участника по оплате, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора, которые считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

по приемке Объекта и подписанию Акта приема-передачи Объекта.

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, пригодном для его использования по назначению (для стоянки транспортных средств), соответствующем строительным, санитарным, противопожарным и иным обязательным нормам и правилам.

Принимая во внимание возможное отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта и иных работ в Объекте, Стороны пришли к соглашению, что в Акте приема-передачи Объекта указывают фактическую площадь Объекта, установленную Кадастровым инженером согласно п.2.2 Договора. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с уточнением характеристик Объекта в техническом/кадастром учете.

2.5. **Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее _____ г.**

В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

2.6. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.6.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь машино-мест, нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии сохранения количества комнат каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

У Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (в т.ч. на Земельный участок, на котором (в т.ч. под которым) расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном Земельном участке объекты).

Земельный участок, на котором (в т.ч. под которым) расположен Многоквартирный дом и иные входящие в состав такого Многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной инфраструктурой, в соответствии со статьей 1 настоящего Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять

строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.3 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта;

- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. **Застройщик вправе:**

3.1.5.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.1.5.2. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект.

3.1.6. **Застройщик гарантирует**, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

3.2. **Участник обязуется:**

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости.

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика, лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.2. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные

действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления нежилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник заключает договор управления многоквартирным домом с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и перечисляет на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за два месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

3.2.5. В рамках исполнения настоящего Договора, в соответствии с положениями ч. 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, после передачи Объекта Участнику по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, Застройщик обеспечивает подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника на Объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в орган регистрации прав для регистрации права собственности Участника на Объект.

После государственной регистрации права собственности Участника на Объект Застройщик обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за отказ Участника от подачи документов Застройщиком для государственной регистрации права собственности Участника на Объект и обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.2.6. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.2.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.2.8. Право собственности Участника на Объект подлежит обязательной государственной регистрации согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и с учетом положений, согласованных Сторонами, в п.п. 2.8 и 3.2.5 Договора.

Если в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект государственным регистратором будут затребованы дополнительные сведения и/или документы, Участник обязуется предоставить/передать Застройщику необходимые сведения/документы для предоставления в орган регистрации прав для проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.2.9. Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.2.10. Участник предупрежден о возможности последующего (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменения границ Земельного участка и образование из него новых земельных участков любым предусмотренным земельным законодательством способом (в т.ч. образование в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела (изменения границ, уменьшения площади)).

3.2.10.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченной строительством Многоквартирного дома определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат согласно п.1.1, п.1.2, п.2.1 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства, а также затрат согласно ст.18 Закона №214-ФЗ и определена как произведение цены единицы площади машино-места, являющегося Объектом долевого строительства, **равной _____ (____) рублей __ копеек** и соответствующей площади Объекта долевого строительства.

4.2. На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____ (____) рублей __ копеек**,** НДС не облагается **(Депонированная сумма)**.

4.3. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена если такие случаи прямо предусмотрены Договором.

4.4. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, осуществляется Участником **(Депонент)** Застройщику **(Бенефициар)** до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в размере _____ (____) рублей __ копеек**,** на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке **(Эскроу-агент)** – **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»,** являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, местонахождение: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.6, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-707-00-70 доб.60992851на следующих условиях:

4.4.1. До момента внесения на счет эскроу, денежные средства в размере, указанном в п.4.4 Договора, размещаются на безотзывном покрытом аккредитиве, оформленным Участником долевого строительства со следующими условиями открытия и оплаты:

Участник долевого строительства обязуется по _____г. включительно открыть безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в Банке-эмитенте (являющимся также Исполняющим банком) в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

Об открытии аккредитива Участник долевого строительства обязан известить Застройщика в срок не позднее 5 (Пять) дней с даты открытия аккредитива.

Способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии аккредитива заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия аккредитива электронного сообщения на адрес электронной почты: _____.

- Срок действия аккредитива – **60 (шестьдесят)** календарных дней от даты открытия аккредитива.
- Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.
- Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.
- Банк-получатель – банк, являющийся Эскроу -агентом и указанный в п.4.4. Договора.
- Условия исполнения аккредитива – без акцепта при предоставлении Застройщиком Банку-эмитенту (Исполняющему банку) оригинала/скан-копии настоящего Договора, подписанного Сторонами/скан-образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и оригинала и/или электронной скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной в соответствии с требованиями законодательства на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащей сведения о государственной регистрации Договора. Денежные средства перечисляются Банком-эмитентом (Исполняющим банком) на счет эскроу, открытый Участником у Эскроу-агента, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного(ых) документа(ов) Банку-эмитенту (Исполняющему банку). Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику предоставить Банку-эмитенту (Исполняющему банку) документы, перечисленные в настоящем пункте Договора, для исполнения аккредитива.

4.4.1.1. Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее даты открытия аккредитива, заключить с Эскроу-агентом договор счета эскроу.

Способ извещения Застройщика об открытии счета эскроу: путем отправки Застройщику Уведомления об открытии счета эскроу заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу и/или посредством электронной связи, путем отправки в день открытия счета эскроу электронного сообщения на адрес электронной почты: _____.

4.4.1.2. **Срок условного депонирования денежных средств**: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанный в проектной декларации.

4.4.1.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, на счет эскроу может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.4.1.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора, указанной в п.4.2 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4.1.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 4.4 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.1.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агент), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.4.1.7. **Срок перечисления Эскроу-агентом депонируемой суммы**: не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком, в том числе по электронной почте**,** следующих копий документов:

разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в которой располагается Объект или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.5. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

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

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего

их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 4 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку.

Письменное согласие Застройщика осуществляется (по выбору Застройщика):

- путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требований, или

- путем выдачи отдельного письменного согласия на уступку Участником прав требований по Договору.

6.1.1. Договор (соглашение) уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки прав требований, подписанный Сторонами/скан-образ договора (соглашения) уступки прав требований, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон и оригинал/копия и/или электронная скан-копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенная в соответствии с требованиями законодательства на бумажном носителе или в форме электронного документа, содержащая сведения о государственной регистрации договора (соглашения) уступки прав требования, должны быть переданы Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка прав требований по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки прав требований. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. Согласование уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату.

6.1.3. В случае уступки Участником прав требований по Договору, к новому участнику с момента государственной регистрации договора (соглашения) уступки прав требований переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

6.2. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам, указанным в Договоре.

6.3. Строительство Многоквартирного дома /Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) в рамках Договора № _____ от _____ г.

Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по кредитным договорам, указанным в настоящем пункте Договора, является в том числе залог Земельного участка в пользу ПАО Сбербанк с учетом положений Закона № 214-ФЗ (государственная регистрация ипотеки за № _____.).

6.4. Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на обработку, хранение и передачу персональных данных третьим лицам в электронном виде, на бумажных носителях и в устной форме. Передача Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам возможна в рамках исполнения настоящего Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.1.1. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником долевого строительства подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику долевого строительства (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику долевого строительства, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником долевого строительства, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 10% (десять процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возмещение указанных расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику по адресу, указанному в Договоре, путем перечисления денежных средств, в размере, указанном в письменном требовании Застройщика на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления указанного требования Участнику.

7.1.2. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин расторжения, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, в порядке, установленном в п.7.1.4 Договора.

7.1.3. В случае расторжения Договора независимо от причин расторжения, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, возврат Участнику денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, установленном п.7.1.4 Договора, в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, а в случае расторжения Договора по соглашению сторон, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

7.1.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ и(или) настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом или Застройщиком (п.7.1.3 Договора) на банковские реквизиты Депонента, указанные в договоре счета эскроу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.5. Участник согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением Участником условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования Участника в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не

исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.2, 3.2.9 настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик (при нарушении обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.9 Договора) вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

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

8.6. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

8.7. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

8.7.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.7.2. Если Многоквартирный дом передана в управление управляющей/эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/ эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.2.7 Договора, предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договора, государственная регистрация Договора не производится, обязательства Сторон по Договору не возникают.

8.9. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.10. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.11. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителей в орган регистрации прав, с заявлениями о государственной регистрации Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Договора (за исключением случая, указанного в п. 8.8 Договора).

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Мещанский районный суд г. Москвы.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Настоящий Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для представления в орган регистрации прав, _____ – для Участника (в том числе один экземпляр для передачи Эскроу-агенту и один экземпляр – для Банка-эмитента), один экземпляр – для Застройщика.

9.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п.9.9. Договора).

9.9. При изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.10. Приложения:

9.10.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____
ИНН _____, КПП _____
ОГРН _____
Адрес: _____
р/с _____
в _____
к/с _____
БИК _____

_____

_____/_____/

Участник долевого строительства:

___ _____

_____ /_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МАШИНО-МЕСТО),
расположенного в Многоквартирном доме – **Многофункциональный жилой комплекс с ДОУ на 75 мест** по строительному адресу: **г. Москва, ЮЗАО, Обручевский район, Волгина Академика ул., вл.2, стр.1,2,3,4** (в составе жилых корпусов 1,2,3 и подземной автостоянки), основные характеристики которого определены в п.2.1 Договора

(план)

Застройщик:
_____

_____

_____/ _____/

Участник долевого строительства:
___ _____

_____ /_____/