ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

Комплекса апартаментов квартирного типа с культурно-досуговым центром
по адресу: город Москва, ул. Дружинниковская, д. 15А

г. Москва «__» _____ 202__ года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «КИНОЦЕНТР», юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1027700029532, ИНН 7703058776, в лице Генерального директора Весновского Юрия Евгеньевича, действующего на основании Устава («**Застройщик**»), с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации ____, СНИЛС: ____, ИНН: ____, дата рождения: ____, место рождения: __, паспорт _____, выдан: _____, дата выдачи _____, код подразделения: ____, зарегистрирован по адресу: _____ («**Участник Долевого Строительства**»), с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**» («**Сторона**» означает каждую из них), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве («**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ТОЛКОВАНИЕ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Если из контекста не следует иное, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

Застройщик - юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке Комплекса апартаментов квартирного типа с культурно-досуговым центром на основании полученного разрешения на строительство № 77-181000-017837-2018 от 08.10.2018 г.
Здание - Комплекс апартаментов квартирного типа с культурно-досуговым центром, который будет построен на земельном участке по адресу город Москва, ул. Дружинниковская, д. 15А, кадастровый номер 77:01:0004030:33, принадлежащем Застройщику на праве собственности.
Закон № 214 - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с учетом изменений и дополнений.
Объект долевого строительства – нежилое помещение в Здании, характеристики которого указаны в Приложении 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику Долевого Строительства после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.
Передаточный Акт - акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.
Проектная Декларация - проектная декларация в отношении Здания, размещаемая Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Законом № 214, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации в установленном Законом № 214 порядке.
Цена Договора - денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору.
Договор эскроу счета - заключаемый в соответствии со ст.860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации договор об открытии специального счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от владельца счета (депонента – Участника долевого строительства) в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту (Участнику долевого строительства) до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару (Застройщику), а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом 3 Главы 5 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Уполномоченный банк (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Местонахождение: г. Москва, Адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481).

Участник долевого строительства - гражданин или юридическое лицо, денежные средства которых привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство Здания на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

1.2. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: наш.дом.рф, включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленным для ознакомления либо размещенным Застройщиком до заключения настоящего Договора.

1.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что имущественные права на Объект долевого строительства не обременены никакими претензиями третьих лиц, кроме указанных в настоящем Договоре, под арестом и запрещением не состоят, на них не наложены государственные и иные санкции.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.5. Если в отношении Уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода Здания в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Здания, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком. При исключении Банком России Уполномоченного банка из перечня банков, соответствующих критериям, установленным Правительством РФ, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве после дня исключения Банком России Уполномоченного банка из перечня банков на счета эскроу, открытые в таком Уполномоченном банке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик настоящим обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после ввода Здания в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

Участник долевого строительства финансирует строительство Объекта долевого строительства для приобретения им самим права собственности на него.

2.2. Характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении 1 к настоящему Договору. Стороны договорились, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после завершения внутренней отделки в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору.

2.3. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, и права требования Застройщика на оплату платежей по настоящему Договору находятся в залоге в пользу ПАО Сбербанк по обязательствам Застройщика по кредитному договору.

2.4. Стороны настоящим заявляют, что настоящий Договор является договором участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом № 214 и иными нормативными актами. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 **Застройщик обязан:**

3.1.1. Обеспечивать строительство и сдачу в эксплуатацию Здания, в том числе, заключать договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

3.1.2. Направлять денежные средства, полученные по настоящему Договору, на создание Объекта долевого строительства (включая его внутреннюю отделку), а также на иные цели, определенные Законом № 214.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, характеристики и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Совершать все действия и предоставлять документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. **Застройщик имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, если это не ухудшает качество и комплектацию Объекта долевого строительства и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214.

3.2.2. С согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства производить дополнительные работы.

3.3. **Участник долевого строительства обязан:**

3.3.1. Производить оплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в статье 5 Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

3.3.2 Принять Объект долевого Строительства в порядке и сроки, предусмотренные статьей 4 Договора.

3.3.3. До ввода Здания в эксплуатацию, подписания Передаточного Акта в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство, перепланировку и/или техническое переоборудование Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь, работами по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта долевого строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установкой снаружи Здания любых устройств и сооружений, любых работ, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада). В случае если Участником долевого строительства были произведены такие действия, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние.

3.3.4. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Здания, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав.

3.3.5. До полной оплаты Цены Договора не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного уведомления Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона).

3.3.6. Знакомится с изменениями в проектной декларации в течение срока действия настоящего Договора.

3.4. Застройщик и Участник долевого строительства имеют иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. На дату подписания Договора планируемым сроком получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию является **15.08.2024 года**. В случае необходимости данный срок может быть изменен Застройщиком, при этом при соблюдении срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора, подписание соответствующего дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному Акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и не позднее 4 (Четырех) месяцев от даты получения разрешения

на ввод Здания в эксплуатацию. Планируемая дата передачи Застройщиком Объекта долевого строительства **31.08.2024 года**.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному Акту. С момента подписания Передаточного Акта обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Передаточного Акта и уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Сторонами условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части срока передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Отсутствие ответа от Участника долевого строительства в указанный срок является его согласием с изменением срока. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (но в любом случае не позднее 24 июля 2024 года) Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства готов к передаче. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

4.5. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного настоящим Договором.

4.6. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении Здания.

4.7. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного Акта до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов.

4.8. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта долевого строительства (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного Акта. При этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов.

4.9. В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.

4.10. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного Акта позднее срока, установленного п. 4.2. Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не является нарушением сроков настоящего Договора.

4.11. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Передаточного Акта и приемки Объекта долевого строительства является:

(a) указание на наличие Несущественных Дефектов;

(b) использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;

(c) неоднородность и естественность дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;

(d) внесение Застройщиком изменений Проектную Документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

4.12. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с настоящим Договором, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный Акт. При этом Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается: неподписание в предусмотренный Договором срок Передаточного Акта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника долевого строительства на обстоятельства, перечисленные в статье 4.11 Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Передаточного Акта.

4.13. С момента подписания Передаточного Акта (в том числе подписания Застройщиком в одностороннем порядке) к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, а также возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Здания, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

4.14. Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что после оформления разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке Здание будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник долевого строительства обязуется подписать соответствующий договор в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора представляет собой совокупность всех средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору и составляет _____ (_____) рубля 00 копеек («Цена Договора»).

Для целей взаиморасчетов между Сторонами стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) рублей __ копеек. При оплате Цены договора ипотека не возникает.

5.2. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства

(Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555-55-50 для мобильных и городских;

Депонент: _____
Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «КИНОЦЕНТР»;
Депонируемая сумма: _____ (_____) рубля 00 копеек;
Реквизиты для перечисления депонируемой суммы указаны в ст. 16 Договора.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках:
Договора № 00350020/00752200 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.03.2020 с изменениями и дополнениями;
Генерального соглашения № 01980020/00752200 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 29.10.2020 с изменениями и дополнениями;
Договора № 01980020/00752200/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 29.10.2020 с изменениями и дополнениями;
Договора № 01980020/00752200/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.12.2020 с изменениями и дополнениями;
Договора № 01980020/00752200/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.03.2021 с изменениями и дополнениями;
Договора № 01980020/00752200/4 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.03.2021 с изменениями и дополнениями;
Договора № 01980020/00752200/5 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.06.2023 с изменениями и дополнениями;
Договора № 400B00UH1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.03.2024 с изменениями и дополнениями
ПАО Сбербанк ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195 КПП 773601001 ОКПО 09171401 к/сч 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России БИК 044030653 Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу в следующем порядке:Денежные средства вносятся на счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств, который не превышает более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Здания, указанный в Проектной Декларации.

Участник долевого строительства вправе уплатить цену договора досрочно. При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Здания. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования.
Цена Договора не включает в себя: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного Акта).
Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу.

5.3. Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых

материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для изменения Цены Договора.

5.4. Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства для целей личного использования Объекта долевого строительства по назначению, , не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности..

Застройщик передает участнику долевого строительства право собственности на земельный участок, пропорционально площади передаваемого объекта недвижимости.

5.5. Участник долевого строительства (депонент) обязан уплатить Цену Договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные настоящим Договором, на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу. Все платежи по настоящему Договору производятся в российских рублях. При оплате Цены Договора в назначении платежа должно быть указано *«оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № __ от «__»_____ 20__ г.».*

Вариант 1.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере_____ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ____ на срок ___ _.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ (указывается при наличии) от_____ , заключаемому в городе_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере_____ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ____ на срок ___ _.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ (указывается при наличии) от_____ , заключаемому в городе_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п.____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.
- Часть кредитных денежных средств в размере _____рублей перечисляется в течение __ (_____) _____, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:
За счет собственных средств сумму в размере_____ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).
(Указывается по выбору, либо:)
Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ____ на срок ___ _.
Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.
(либо:)
Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ (указывается при наличии) от_____ , заключаемому в городе_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по

поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):
- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:
За счет собственных средств сумму в размере_____ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
За счет кредитных средств сумму в размере _____.
Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).
(Указывается по выбору, либо:)
Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ____ на срок ___ _.
Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.
(либо:)
Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ (указывается при наличии) от_____ , заключаемому в городе_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.
- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п.____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.
- Часть кредитных денежных средств в размере _____рублей перечисляется в течение __ (_____) _____, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными в момент поступления депонируемой суммы на Счет эскроу, если иное не указано в императивной норме Закона № 214-ФЗ и не вытекает из согласованной формы проведения расчетов.

5.7. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

5.8. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.9. Настоящим Стороны подтверждают, что порядок оплаты, предусмотренный Договором, не является основанием для начисления каких-либо процентов на денежные суммы, оплачиваемые любой Стороной, в том числе законных процентов, как они определены в ст. 317.1. Гражданского кодекса, за исключением неустоек, предусмотренных Договором и Законом № 214-ФЗ.

5.10. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства (указанная в Передаточном Акте) будет отличаться от проектной площади (указанной в Приложении 1 к Договору), Цена Договора будет уточнена в соответствии со следующим:

(a) Если фактическая площадь больше чем проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: *(ФП – ПП) х КВМ*;

(b) Если фактическая площадь меньше чем проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле *(ПП - ФП) х КВМ*;

где:

ФП – фактическая площадь

ПП – проектная площадь

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно статье 5.1 Договора

5.11. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в ст. 5.1. Договора суммы, разница между фактическими затратами и указанной суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в ст. 5.1. Договора суммы, разница между фактическими затратами и указанной суммой покрывается за счет Застройщика.

5.12. На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

6. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного Акта при условии полной оплаты Цены Договора.

6.2. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.

6.4. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.5. В той мере, в которой это допускается применимым законодательством, Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).

6.6. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

7.1. Гарантийный срок в значении статьи 7 Закона № 214-ФЗ (далее – «Гарантийный Период») на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства и внутренних отделочных работ в соответствии с Приложением 1) составляет 5 (пять) лет. Указанный Гарантийный Период исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) Участнику долевого строительства.

Гарантийный Период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный Гарантийный Период исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный Период на внутренние отделочные работы согласно Приложению 1 к Договору составляет 12 (Двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного Акта.

7.3. В течение сроков, указанных в статье 7.1 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

7.4. В случае выявления в течение Гарантийного Периода Существенных Дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных Дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных Дефектов.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного Периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом № 214-ФЗ.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.2. Застройщик будет вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке:

если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца;

если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества в Здании, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе (за период с даты подписания Передаточного Акта).

8.5. В случае нарушения условия статьи 3.3.3 Договора Участник Долевого Строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.6. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.7. В той мере, в которой это допускается законодательством, ответственность Застройщика перед Участником Долевого Строительства ограничена нижеследующим:

(a) Застройщик возмещает исключительно прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,

(b) размер ответственности Застройщика ограничен 5% (пятью процентами) от вознаграждения Застройщика в составе Цены Договора, фактически полученной Застройщиком.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

9.2. В случае если после даты подписания настоящего Договора в Закон № 214-ФЗ будут внесены изменения, в соответствии с которыми Участнику долевого строительства будет предоставлено какое-либо право на расторжение настоящего Договора или односторонний отказ от его исполнения, то такие положения Закона № 214-ФЗ не подлежат применению к настоящему Договору, за исключением случаев, когда соответствующее императивное положение Закона № 214-ФЗ не позволяет по соглашению Сторон лишить Участника долевого строительства возможности использовать такое право.

9.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В этом случае Застройщик должен направить Участнику долевого строительства письменное уведомление с требованием исправить соответствующее нарушение и предложить срок на исправление нарушения не менее того, что указан в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указания на срок - 10 (десяти) рабочих дней) и информацией о последствиях неисполнения такого требования. В случае если в срок, указанный в уведомлении Застройщика, соответствующее нарушение не будет устранено, Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

9.4. В случае прекращения Договора на основании статьи 9.3 Договора Застройщик имеет право требовать с Участника долевого строительства выплаты неустоек, предусмотренных Договором.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены Договора, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.

10.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.

10.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде таких обстоятельствах другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

10.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий обстоятельств непреодолимой силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.

10.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 (трех) месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

11. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с правом Российской Федерации.

11.2. Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но если соглашение не будет достигнуто в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты соответствующей претензии, такой спор подлежит разрешению судом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

12.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

12.3. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

12.4. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (a) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; (b) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (c) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления; (d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

12.5. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

12.6. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

13.1. Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора или соответствующего дополнительного соглашения.

13.2. Право собственности на завершенный строительством Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. При этом у Участника долевого строительства в силу закона одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании.

13.3. Если иное не предусмотрено соглашением Сторон, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного Акта Участник долевого строительства обязан направить в уполномоченный орган все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и предоставить Застройщику копию расписки о приеме заявления о государственной регистрации.

13.4. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается документами, указанными в Приложении 2 к Договору. Застройщик подтверждает и гарантирует на момент заключения настоящего Договора, права на Здание и его составные части (включая общее имущество и Объект долевого строительства) никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, помимо указанных в Договоре. Также Застройщик подтверждает и гарантирует, что Застройщиком не заключен, и не будет заключён в период действия настоящего Договора договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства, указанный в Приложении 1 к Договору.

14.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что в составе Здания согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, машиномест, которые не входят в состав общего имущества и подлежат передаче в частную собственность по заключаемым Застройщиком договорам.

14.3. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительств обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

14.4. В случае подписания Передаточного акта до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по полной оплате Цены Договора, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Застройщика.

14.5. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006г. № 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.

14.6. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действий настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.

14.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомлением с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора согласно Приложению 2 к настоящему Договору. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика и (или) Единой информационной системе жилищного строительства.

14.8. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

Объект долевого строительства подлежит оформлению в личную собственность Участника долевого строительства. При этом Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит/состоит.

Дополнение в случае приобретения в личную собственность (вне брака)

Объект долевого строительства подлежит оформлению в личную собственность Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит.

Дополнение в случае приобретения в общую совместную собственность (в браке)

Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства и его супруги/ее супруга. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке и им получено нотариальное согласие супруга на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 35 Семейного Кодекса РФ.

Дополнение в случае наличия брачного договора:

Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке с (ФИО, паспортные данные), с которым у него заключен брачный договор, условия которого не препятствуют заключению и надлежащему исполнению настоящего Договора.

Дополнение в случае оформления в общую долевую собственность

Объект долевого строительство подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства (размер доли) принадлежит Участнику долевого строительства, (размер доли) принадлежит (ФИО, паспортные данные).

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, но применяется к отношениям Сторон с даты его заключения и заменяет собой все предыдущие договоренности между Сторонами относительно его предмета. Действие настоящего Договора прекращается в момент исполнения Сторонами всех обязательств по Договору либо расторжения Договора в установленном порядке.

15.2. Изменения к Договору вступают в силу только после подписания их Сторонами и после их государственной регистрации, выполненной надлежащим образом, если это требуется действующим законодательством.

15.3. Если настоящий Договор содержит обязанность Стороны действовать, Сторона производит такое действие за собственный счет, если не указано иное.

15.4. Если настоящий Договор содержит обязанность одной Стороны совершить определенные при получении требования другой Стороны, то такие действия должны быть совершены в сроки, установленные настоящим Договором, а если такие сроки не установлены – в требовании о совершении действия. В случае отсутствия сроков в Договоре или в требовании Стороны другая Сторона обязуется совершить необходимые от нее действия в течение разумного срока, который в любом случае не должен превышать 20 (двадцать) календарных дней.

15.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и состоят из следующего:

Приложение 1	Описание и План Объекта Долевого Строительства
Приложение 2	Документация

15.6. В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста настоящего Договора и приложений к нему, преимущественную силу имеет основной текст настоящего Договора.

15.7. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия этого Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.

15.8. Если какое-либо условие Договора будет противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214-ФЗ.

15.9. Если какая-либо из Сторон не предъявляет иной стороне претензии относительно какого-либо действия или бездействия другой Стороны, независимо от того, в течение какого времени оно продолжается, то это не рассматривается как отказ такой Стороны от каких-

либо своих прав по настоящему Договору. Отказ любой Стороны от требований в отношении нарушения любого из условий настоящего Договора не считается отказом от требования в отношении нарушения любого другого условия Договора, либо согласием на последующее нарушение того же или иного условия Договора. Если какое-либо действие любой из Сторон предполагает согласие или разрешение другой Стороны, то согласие или разрешение другой Стороны на такое действие в одном случае после этого не считается согласием или разрешением на другое действие или на такое же действие.

15.10. Стороны признают, что при подписании настоящего Договора их намерение таково, что, в объеме, разрешенном действующим законодательством, настоящий Договор будет иметь обязательную силу для их правопреемников. Стороны предпримут все возможное, чтобы использовать любые будущие изменения в законодательстве в целях реализации такого намерения.

15.11. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру для каждой из Сторон, а третий подлинный экземпляр передается в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник Долевого Строительства **Гражданин Российской Федерации** СНИЛС: ИНН: дата рождения: место рождения: паспорт выдан: дата выдачи код подразделения зарегистрирован по адресу: Тел.: Счет эскроу _____ в ПАО Сбербанк ИНН 7707083893 к.сч 30101810400000000225 БИК 044525225 _____/ /	**Застройщик** **Акционерное общество** **«Специализированный застройщик** **«КИНОЦЕНТР»** Юридический адрес: 143408, Московская область, г. Красногорск, д. 10, корп. 3, эт. 2, пом. 3 Почтовый адрес: 123022, г. Москва, Звенигородское ш., д. 18/20 корп. 1 Телефон: (495) 605-30-01 Электронная почта: administracia@kinocenter.ru ОГРН:1027700029532 ИНН/КПП: 7703058776/502401001 Банковские реквизиты БИК 044525225 Среднерусский банк ПАО Сбербанк (г. Одинцово МО) р/сч 40702810840000073456 к/сч 30101810400000000225 Генеральный директор _____/Весновский Ю.Е/

Приложение 2
к ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № от г.

ДОКУМЕНТЫ

Застройщик предъявил Участнику Долевого Строительства для ознакомления следующие документы АО «Специализированный застройщик «КИНОЦЕНТР»:

1. Разрешение на строительство.
2. Свидетельство о собственности на земельный участок.
3. Градостроительный план земельного участка;
4. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
5. Положительное заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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»;
6. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
7. Устав;
8. Приказ о возложении обязанностей Генерального директора;
9. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на дату настоящего Договора;
10. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за квартал до даты заключения Договора;

С указанными выше документами Участник долевого строительства ознакомлен.

Участник Долевого Строительства:
_____/ /

Застройщик:
_____/Весновский Ю.Е./