ДОГОВОР № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве

г. Москва **"NN" xxxxxxxx NNNN г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Фридриха Энгельса», ОГРН _____, в лице _____, действующего на основании доверенности от «___» _____ 202__, зарегистрированной в реестре за № 77/741-н/77-2021-7-_____, удостоверенной Кравцовым Алексеем Ивановичем нотариусом города Москвы («**Застройщик**»), и

если Участник – физическое лицо:

Гражданин Российской Федерации ФИО (пол: _____, дата рождения __.__.____ года, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____), («**Участник»)**,

если Участник – юридическое лицо:

_____ ОГРН _____ в лице _____, действующего на основании _____ («**Участник»**),

заключили Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц создать (построить) здание, указанное в п.1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику Объект в Здании, указанный в п.1.5. Договора, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств.

Обязательства Участника по Договору являются общими обязательствами с супругой (м) Участника [ФИО Супруги(а)].

1.2. Договор регулируется ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**Закон 214-ФЗ»**).

1.3. Земельный участок 1 – земельный участок площадью 3209 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003026:71, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Фридриха Энгельса, земельный участок 56/1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), магазины (4.4), общественное питание (4.6), благоустройство территории (12.0.2), принадлежит на праве собственности Застройщику, о чем внесена запись в ЕГРН № 77:01:0003026:71-77/051/2022-2 от 23.06.2022.

Земельный участок 2 – земельный участок площадью 5158 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003026:45, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, улица Фридриха Энгельса, вл 58, стр 1, 2, 3, вл 60, стр 1, вл 62, стр 1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), магазины (4.4), общественное питание (4.6), благоустройство территории (12.0.2), принадлежит на праве аренды Застройщику, о чем внесена запись в ЕГРН № 77:01:0003026:45-77/060/2023-6 от 23.03.2023.

Земельный участок 3 – земельный участок площадью 49 кв.м с кадастровым номером 77:01:0003026:3407, расположенный по адресу: г. Москва, ул Фридриха Энгельса, вл 56, строение 8, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание (3.1), принадлежит на праве аренды Застройщику, о чем внесена запись в ЕГРН № 13.09.2023 № 77:01:0003026:3407-77/060/2023-4.

На Земельный участок 1, Земельный участок 2 и Земельный участок 3 установлены следующие ограничения:

- Территория объекта культурного наследия, Реестровый номер границы: 77:01-8.678, реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 30.11.2018 № 1013 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1013 от 30.11.2018; Вид зоны по документу: Село Покровское-Рубцово (место древнего поселения с зоной культурного слоя), XVII в.

- Зона охраны объекта культурного наследия, Реестровый номер границы: 77:02-6.273, реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1.

- Зона охраны объекта культурного наследия, Реестровый номер границы: 77:01-6.334, реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1.

Земельный участок 1, Земельный участок 2 и Земельный участок 3 далее именуются – Земельный участок.

1.4. Здание – многоквартирный дом, создаваемый Застройщиком на Земельном участке, проектные характеристики которого указаны в Приложении № 1. Строительный адрес: г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, земельный участок 56/1, вл. 58, стр. 1, 2, 3, вл. 60, стр. 1, вл. 62, стр. 1, по окончании строительства Зданию будет присвоен почтовый адрес.

1.5. Объект –

Для квартир

жилое помещение в Здании, подлежащее передаче Участнику с выполненными отделочными работами, проектные характеристики которого указаны в п. 1.6.- 1.7. и Приложении № 1. Описание отделочных работ указано в Приложении № 1.

На основании данных, полученных после обмеров кадастрового инженера, проводимых для получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, Объекту присваивается фактический номер.

для коммерции:

нежилое помещение в Здании, подлежащее передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов), проектные характеристики которого указаны в п. 1.6.- 1.7. и Приложении № 1. На основании данных, полученных после обмеров кадастрового инженера, проводимых для получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, Объекту присваивается фактический номер.

для машино-мест:

машино-место в Здании, подлежащее передаче Участнику без отделки и инженерного оборудования, проектные характеристики которого указаны в п. 1.6.- 1.7. и Приложении № 1. На основании данных, полученных после обмеров кадастрового инженера, проводимых для получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, Объекту присваивается фактический номер.

1.6. Назначение Объекта в соответствии с пп.1 ч.4 ст. 4 Закона 214-ФЗ

Для квартир: жилое помещение
для коммерции: нежилое помещение.
для машино-мест: машино-место

1.7. Проектная площадь Объекта –

для коммерции и машино-мест:

площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Здание, указана в Приложении №1.

для квартир:

площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Здание с учетом площади летних помещений **с применением понижающих коэффициентов** в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр. Проектные характеристики и Проектная площадь указаны в приложении №1.

для квартир:

1.8. Фактическая площадь Объекта – сумма общей площади помещений Объекта, которая определяется на основании **сведений первичного кадастрового учета Объекта** (а до момента кадастрового учета - на основании обмеров кадастрового инженера, проведенных для получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), а также площади летних помещений, определяемой на основании сведений первичного кадастрового учета Здания с применением понижающих коэффициентов в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр без учета отделочных работ, предусмотренных Приложением № 1. Фактическая площадь Объекта подлежит указанию в Передаточном акте или Одностороннем передаточном акте при передаче Объекта Участнику.

для коммерции и машино-мест:

1.8. Фактическая площадь Объекта – сумма общей площади помещений Объекта, которая определяется на основании сведений кадастрового учета (а до момента кадастрового учета на основании обмеров кадастрового инженера, проведенных для получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию) и подлежит указанию в Передаточном акте или Одностороннем передаточном акте при передаче Объекта Участнику

1.9. Участник подтверждает, что ознакомлен с документами, указанными в ч. 2 ст. 20, ч.2 ст. 21 Закона 214-ФЗ, с проектной декларацией и информацией, размещенной Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства.

Если НЕ будет ипотеки на дату ДДУ:

1.10. Застройщик гарантирует Участнику, что на дату подписания Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

Если будет ипотека на дату ДДУ:

1.10. Застройщик гарантирует Участнику, что на дату подписания Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, за исключением указанных в п. 1.11. Договора, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.11. В отношении земельного участка с кадастровым номером _____ зарегистрирована ипотека в пользу Банка ВТБ (публичного акционерного общества) на основании Договора об ипотеке № _____ от _____, о чем в ЕГРН внесена запись от ____ № _____.

для квартир:

1.12. После проведения отделочных работ, предусмотренных Приложением № 1, площадь Объекта может измениться. Изменения площади в результате указанных отделочных работ, установки перегородок, коробов и т.п. не являются недостатком, не изменяют Цену Договора, у Застройщика не возникает обязанность по внесению изменений в ЕГРН. Участник самостоятельно организует уточнение технического/кадастрового учета.

Замеры площади, выполненные для определения Фактической площади, являются окончательными для исполнения Договора. После проведения Застройщиком отделочных работ замеры не проводятся.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора на момент подписания Договора рассчитывается как произведение Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта _____(_____) рублей 00 копеек и на дату подписания Договора составляет _____(_____) рублей 00 копеек.

2.2. Если Фактическая площадь Объекта изменится относительно Проектной площади Объекта более чем на 5%, то Цена Договора изменяется на стоимость площади, на которую Фактическая площадь отличается от Проектной более чем на 5%, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта (п.2.1. Договора).

Разница между Фактической площадью и Проектной площадью до 5% включительно при изменении цены Договора не учитывается.

В случае, предусмотренном в абз.1 настоящего пункта:

- при увеличении Фактической площади Объекта более чем на 5% Участник доплачивает Застройщику ценовую разницу в течение 10 дней после доставки ему соответствующего требования Продавца, но в любом случае до подписания Передаточного акта.

- при уменьшении Фактической площади Объекта более чем на 5% Застройщик возвращает Участнику ценовую разницу в течение 30 дней после передачи Участнику Объекта при условии, что Цена Договора была получена Застройщиком от Эскроу-агента и при условии, что Застройщик получил от Участника письменное уведомление с платежными реквизитами, достаточными для перечисления денежных средств. При осуществлении возврата Застройщик вправе произвести зачет суммы неустойки (пени), иных платежей, предусмотренных Договором и/или законодательством.

2.2.1. Указанная в п. 2.2. Договора уточненная Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта после ремонтных, отделочных работ.

2.3. Цена Договора не включает расходы Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником, расходы по регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему, расходы на нотариальное оформление документов, открытие счетов,

Аккредитив, Аккредитив + Рассрочка, Аккредитив + Ипотека, СБР, СБР + Рассрочка, СБР + Ипотека

банковские комиссии,

а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы, начисляемые за период после подписания Передаточного акта/Одностороннего передаточного акта.

для лиц, приобретающих квартиры, машиноместа

2.4. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика, связанными со строительством (созданием) Объекта. Стоимость услуг Застройщика НДС не облагается.

для лиц, приобретающих Коммерцию

2.4. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика, связанными со строительством (созданием) Объекта. Стоимость услуг Застройщика включает НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. РЕГИСТРАЦИЯ. ОБЯЗАННОСТИ

3.1. Стороны обязуются подать в уполномоченный орган необходимые документы для государственной регистрации Договора в течение 7 рабочих дней с даты подписания Договора и

Аккредитив, Аккредитив + Рассрочка, Аккредитив + Ипотека:

открытия Участником аккредитива (раздел 8 Договора).

СБР, СБР + Рассрочка, СБР + Ипотека

открытия Участником Номинального счета (раздел 8 Договора).

3.2. С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Одностороннего передаточного акта Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, бремя содержания Объекта, оплачивает коммунальные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Здания (включая содержание придомовой территории).

В случае если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект расходы, предусмотренные абзацем первым настоящего пункта Договора, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы и иные убытки в течение 10 рабочих дней с даты доставки Участнику требования

Застройщика. За просрочку оплаты Участник на основании требования обязан оплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

3.3. При возникновении права собственности на Объект к Участнику одновременно переходит доля в праве общей собственности на общее имущество и Земельный участок. Размер доли Участника определяется пропорционально площади Объекта к общей площади Здания, рассчитываемой без учета площади общего имущества в Здании.

для квартир и коммерции:

3.4. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Здания, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

для коммерции:

3.5. Участник обязуется не производить незаконную перепланировку, реконструкцию, переоборудование или переустройство (по аналогии с Жилищным кодексом РФ). При нарушении данного обязательства, гарантийный срок в отношении всего Объекта прекращается, гарантии Застройщика по Договору прекращают действие.

для квартир

3.6. Участник обязуется не производить незаконную перепланировку, реконструкцию, переоборудование или переустройство. При нарушении данного обязательства, гарантийный срок в отношении всего Объекта и отделочных работ прекращается, гарантии Застройщика по Договору прекращают действие.

для Участников – юридических лиц, ИП и физических лиц, приобретающих коммерческие помещения:

3.7. Участник вправе осуществлять продажу или сдачу в аренду Объекта исключительно без использования коммерческого обозначения Застройщика, его товарного знака и/или наименования (названия) Здания.

3.8. В случае нарушения пункта 3.1. Договора по вине Участника, Застройщик направляет требование на электронную почту Участника о явке на регистрацию с указанием перечня необходимых документов. Если Участник не явится в указанный в уведомлении срок, он на основании требования выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера Цены Договора, за каждый день просрочки.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. Застройщик обязан передать Объект по **Передаточному акту** в срок **не позднее 30.07.2027 г.** в порядке, предусмотренном статьей 8 Закона 214-ФЗ.

4.2. Участник обязан приступить к приемке в течение 7 рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче и завершить приемку Объекта в течение 30 рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче.

Если в течение указанного срока Участник не явился на приемку, не направил своего представителя, или если лицо, явившееся на приемку от имени Участника, не имеет нотариально удостоверенных полномочий от Участника, или Участник или его представитель явился на приемку, но отказался от подписания Передаточного акта без предусмотренных Договором оснований, Застройщик вправе составить **Односторонний передаточный акт** по истечении срока, в течение которого Участник обязан был принять Объект, в таком случае Объект считается переданным с даты составления Одностороннего передаточного акта.

Нарушение Участником срока принятия Объекта влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта и убытки со дня окончания срока для приемки.

4.3. Застройщик вправе передать Объект Участнику досрочно. Указанные в п. 4.2. Договора правила действуют при досрочной передаче Объекта Участнику.

4.4. Если в процессе передачи Объекта Участнику будут выявлены недостатки, которые могут быть квалифицированы как недостатки, делающие Объект непригодным для его использования по назначению (п.1.6 Договора) («**Существенные недостатки**»), Участник и Застройщик обязуются составить Акт осмотра с указанием Существенных недостатков в следующем порядке:

4.4.1. Стороны обязаны согласовать в течение 5 рабочих дней с даты обнаружения недостатков, которые могут быть квалифицированы как Существенные недостатки, специалиста, который обязан принять участие в осмотре.

Сторона, предоставляющая кандидата для согласования, должна предоставить другой стороне документы на соответствие специалиста указанным ниже требованиям и информацию о стоимости его услуг. Другая сторона обязана согласовать предоставленную кандидатуру или ответить мотивированным отказом в течение 2 рабочих дней с момента доставки указанной информации в полном объеме этой стороне. Молчание стороны признается согласием, немотивированный отказ признается согласием.

Специалистом может быть лицо по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса РФ.

Если в течение 5 рабочих дней стороны не согласовали специалиста, то к участию в осмотре привлекается сотрудник ООО «Галс технический заказчик» (ОГРН 1207700153429) или ООО «Галс-Девелопмент» (ОГРН 1197746635580).

4.4.2. Стороны обязаны согласовать дату осмотра в течение 5 рабочих дней с момента обнаружения недостатков, которые могут быть квалифицированы как Существенные недостатки. Если Участник уклоняется от согласования даты осмотра, данное обстоятельство считается уклонением от осмотра и приемки, в этом случае Застройщик вправе составить Односторонний Передаточный акт.

4.4.3. В Акте осмотра фиксируются все недостатки, обнаруженные сторонами, указывается на то, какие недостатки являются Существенными и Несущественными.

4.4.4. Расходы на привлечение Специалиста не включены в Цену Договора. Если наличие Существенных недостатков не подтверждается, расходы на привлечение специалиста возлагаются на Участника, если подтверждаются – на Застройщика.

Срок устранения составляет не более 45 рабочих дней с даты Акта осмотра или наступления погодных условий, подходящих для выполнения соответствующих ремонтных работ, если иное не будет согласовано Сторонами. Участник вправе отказаться от приемки Объекта и подписания Передаточного акта до устранения Застройщиком Существенных недостатков. Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов, понесенных Участником на устранение Существенных недостатков.

При непредоставлении Участником Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения недостатков или для составления Акта осмотра Участник не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении Цены Договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

4.5. Участник не вправе отказаться от приемки Объекта, в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта по назначению, предусмотренному п.1.6. Договора, например,

для коммерции:

царапины/ окалины /вмятины/ потертости на стеклах и иных поверхностях/ люфт запирающих устройств/ наплыв бетона/ отклонение уровня стен и пола, превышающие допустимые пределы и нормы и т.п. («**Несущественные недостатки**»),

для квартир:

царапины/ окалины /вмятины/ потертости на стеклах и иных поверхностях/ люфт запирающих устройств/ отклонение уровня стен и пола, недостатки в отделочных работах Объекта, превышающие допустимые пределы и нормы и т.п. («**Несущественные недостатки**»),

для машино-мест:

царапины/ окалины /вмятины/ потертости напольного покрытия / наплыв бетона/ отклонение уровня стен и пола, превышающие допустимые пределы и нормы и т.п. («**Несущественные недостатки**»)

такие дефекты подлежат указанию в Акте осмотра и подлежат устранению в разумный срок, но в любом случае в срок не менее 20 рабочих дней и не более 45 рабочих дней с даты Передаточного акта или наступления погодных условий, подходящих для выполнения соответствующих ремонтных работ. Участник не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, а также требовать

соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов, понесенных Участником на устранение Несущественных недостатков**.**

Если стороны спорят о квалификации недостатков: Несущественные или Существенные, то стороны обязаны действовать в порядке, предусмотренном п. 4.4. Договора.

Несущественные или не превышающие допустимые пределы и нормы, относящиеся к строительству Объекта, царапины/ окалины /вмятины/ потертости на стеклах и иных поверхностях/ люфт запирающих устройств/ отклонение уровня стен и пола, дефекты в отделочных работах Объекта недостатками не являются, не подлежат устранению Застройщиком и не являются основанием для уменьшения Цены Договора.

4.6. Если Участник отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных недостатков, то после их устранения процедура приемки Объекта повторяется на основании уведомления Застройщика в срок – 3 рабочих дня с момента доставки Участнику уведомления. В остальных случаях (в том числе, при наличии Несущественных недостатков) процедура приемки Объекта не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в акте об устранении дефектов.

4.7. Наличие Несущественных недостатков, изменение Фактической площади Объекта от Проектной площади, несущественное изменение проектной документации и планировки/конфигурации Объекта, не являются основанием для отказа от Договора и для отказа от подписания Передаточного акта. Указанные случаи не могут быть признаны существенными нарушениями требований к качеству Объекта (пп.3 ч.1 ст.9 Закона 214-ФЗ).

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Свидетельством качества Объекта является разрешение на ввод Здания в эксплуатацию.

5.2. *для квартир*

Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования и результата отделочных работ, предусмотренных Приложением № 1, составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства в Здании. Гарантийный срок на результат отделочных работ указан в Приложении № 1.

Для машиномест и коммерции

Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства в Здании.

5.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению (п.1.6.), Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но в любом случае в срок не менее 20 рабочих дней и не более 45 рабочих дней с даты составления Акта осмотра или наступления погодных условий, подходящих для выполнения соответствующих ремонтных работ. Участник не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков и/или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением недостатков.

Если Участник привлечет третьих лиц для устранения недостатков или устранит недостатки своими силами, гарантийные обязательства Застройщика по Объекту (в том числе, в отношении любых недостатков, которые могут возникнуть в будущем) прекращаются, если иное не зафиксировано в соглашении Сторон.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, в случае, предусмотренном ч.7 статьи 7 Закона 214-ФЗ, а также за следы повреждения Объекта или его части, которые не были указаны Участником в Акте осмотра, предусмотренном в п. 4.4, 4.5. Договора (за исключением скрытых недостатков).

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика

Ипотека, Ипотека + Аккредитив, СБР + Ипотека:
и при условии получения предварительного письменного согласия Банка,

после уплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей, предусмотренных Договором и/или законодательством, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика.

6.2. Уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и Законом 214-ФЗ.

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

- Застройщик возмещает исключительно прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,
- размер ответственности Застройщика ограничен 10% от Цены Договора, фактически полученной Застройщиком от Участника.

7.3. Подписывая Договор, Участник дает свое согласие на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию, в соответствии с которой осуществляется строительство Здания, в том числе, в отношении состава общего имущества Здания; архитектурных, структурных и иных изменений, замену строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Здании и Объекте, не являющиеся существенными изменения проектной площади, конфигурации и иных параметров Объекта и/или Здания; на любые изменения границ Земельного участка, на изменение адреса Земельного участка, на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, внесение в ЕГРН сведений об изменении в отношении Земельного участка. Данные согласия действуют в течение 10 лет с даты заключения Договора.

7.4. Участник подтверждает, что он согласен на передачу в залог, в т.ч. последующий, Земельного участка и строящегося (создаваемого) на Земельном участке Здания и (или) иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Здания, в том числе на залог в пользу уполномоченного банка, который осуществляет прием денежных средств от Участника (залогодержателя) на счета эскроу.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

8.1. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Здания является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона 214-ФЗ.

Аккредитив для физических лиц:

8.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора (п. 2.1. Договора) в следующем порядке:

Участник обязуется внести Цену Договора на аккредитив (далее – «**Аккредитив**»), открываемый Участником в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424 (далее – «**Банк**») не позднее 5 рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

8.2.1. плательщиком по Аккредитиву является Участник;

8.2.2. банком-эмитентом выступает Банк;

8.2.3. исполняющим банком выступает Банк;

8.2.4. Аккредитив открывается на сумму в размере Цены Договора: _____рублей

8.2.5. вид Аккредитива – покрытый, безотзывный;

8.2.6. условия оплаты – без акцепта, частичные платежи не разрешены;

8.2.7. Застройщик извещается об открытии Аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно – по электронной почте по адресу: _____ не позднее даты открытия Аккредитива;

8.2.8. условием исполнения Аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии Договора с отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или сотрудника многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг, либо скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации Договора, либо электронного образа Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации Договора , подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документы должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитива;

8.2.9. срок действия Аккредитива – 120 дней с даты открытия Аккредитива;

8.2.10. Способ исполнения Аккредитива: Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником согласно п. 8.3. Договора в течение ___ рабочих дней с даты предоставления Банку документов, указанных п. 8.2.8 Договора.

Участник несет все расходы, связанные с открытием, раскрытием Аккредитива, в соответствии с тарифами Банка. Застройщик или Участник несут расходы, связанные с изменением условий Аккредитива, в соответствии с тарифами Банка, несение таких расходов согласовывается Застройщиком и Участником отдельно или считается согласованным фактическим выполнением одной из сторон.

8.3. Участник в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора включительно открывает **Счет эскроу**:

8.3.1. Условия договора счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») предусмотрены в договоре Счета эскроу, в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Правила»**):

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонент: _____;

Бенефициар: Застройщик;

Срок ввода Здания в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в срок, указанный в п. 8.2. Договора;

Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – до 29.01.2027 года;

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и

Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

8.3.2. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);
- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром, в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара, и/или на залоговый счет Бенефициара;
- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

В случае закрытия счета эскроу по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и возврата депонируемой суммы Участнику, Участник обязуется в течение 10 рабочих дней с момента получения Депонируемой суммы открыть новый Счет эскроу и внести денежные средства на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

За нарушение срока открытия нового Счета эскроу или внесения денежных средств или одного из платежей на Счет эскроу Участник на основании требования выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.4. Основания и порядок перечисления Бенефициару Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и (или) сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней 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 в банке Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник обязуется в течение 3 рабочих дней с момента получения запроса от Застройщика на электронный адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон», предоставить скан-копию платежного поручения о внесении денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в ответном письме.

Участник согласен, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора, может быть соразмерно отодвинут на количество дней просрочки на основании уведомления Застройщика. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

8.6. За нарушение срока открытия Аккредитива, предусмотренного п. 8.2 Договора, Участник на основании требования Застройщика выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера суммы Аккредитива, за каждый день просрочки.

Аккредитив + рассрочка:

8.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора (п. 2.1. Договора) в соответствии с графиком платежей:

Номер платежа	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)

1.	в соответствии с п.8.2.1 Договора	
2.		
3.		
	ИТОГО:	

8.2.1. Участник обязуется внести денежную сумму в размере платежа № 1 на аккредитив (далее – «Аккредитив»), открываемый Участником в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424 (далее – «Банк») не позднее 5 рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

8.2.1.1. плательщиком по Аккредитиву является Участник;

8.2.1.2. банком-эмитентом выступает Банк;

8.2.1.3. исполняющим банком выступает Банк;

8.2.1.4. Аккредитив открывается на сумму в размере: ____ (_____ целых 00/100) рублей

8.2.1.5. вид Аккредитива – покрытый, безотзывный;

8.2.1.6. условия оплаты – без акцепта, частичные платежи не разрешены;

8.2.1.7. Застройщик извещается об открытии Аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно – по электронной почте по адресу: _____ не позднее даты открытия Аккредитива;

8.2.1.8. условием исполнения Аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии Договора с отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или сотрудника многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг, либо скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации Договора, либо электронного образа Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации Договора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документы должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитива;

8.2.1.9. срок действия Аккредитива – 120 дней с даты открытия Аккредитива;

8.2.1.10. Способ исполнения Аккредитива: Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником согласно п. 8.3. Договора в течение _____ рабочих дней с даты предоставления Банку документов, указанных п. 8.2.1.8. Договора.

Участник несет все расходы, связанные с открытием, раскрытием Аккредитива, в соответствии с тарифами Банка. Застройщик или Участник несут расходы, связанные с изменением условий Аккредитива, в соответствии с тарифами Банка, несение таких расходов согласовывается Застройщиком и Участником отдельно или считается согласованным фактическим выполнением одной из сторон.

8.2.2. Платежи с № 2 по № ____ вносятся Участником на Счет эскроу, открываемый Участником согласно п. 8.3. Договора.

8.3. Участник в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора включительно открывает Счет эскроу.

8.3.1. Условия договора счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») предусмотрены в договоре Счета эскроу

Для физических лиц:

в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Правила»**),

Для юридических лиц:

в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской

Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Условия**»):

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонент: ФИО Участника;

Бенефициар: Застройщик;

Срок ввода Здания в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Депонируемая сумма: ____ (_____ целых 00/100) рублей;

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: согласно графику платежей, установленному в п. 8.2. Договора;

Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – до 29.01.2027 года;

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

8.3.2. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром, в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара, и/или на залоговый счет Бенефициара;

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

В случае закрытия счета эскроу по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и возврата депонируемой суммы Участнику, Участник обязуется в течение 10 рабочих дней с момента получения Депонируемой суммы открыть новый Счет эскроу и внести денежные средства на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

За нарушение срока открытия нового Счета эскроу или внесения денежных средств или одного из платежей на Счет эскроу Участник на основании требования выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.4. Основания и порядок перечисления Бенефициару Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и (или) сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней 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 в банке Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник обязуется в течение 3-х рабочих дней с момента получения запроса от Застройщика на электронный адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон», предоставить скан-копию платежного поручения о внесении денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в ответном письме.

Участник согласен, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора, может быть соразмерно отодвинут на количество дней просрочки на основании уведомления Застройщика. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

8.6. За нарушение срока открытия Аккредитива, предусмотренного п. 8.2.1. Договора, а также срока платежей по п.8.2 Договора, Участник на основании требования Застройщика выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера суммы Аккредитива, за каждый день просрочки.

Аккредитив + Ипотека:

8.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора (п. 2.1. Договора) в следующем порядке:

Участник обязуется внести собственные денежные средства в размере _____ (_____), а также оставшуюся часть Цены Договора (в сумме _____(_____) рублей) за счет кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый ранее и в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору)* и Банком (далее – «Кредитный договор»), не позднее 5 рабочих дней с даты подписания Договора на аккредитив (далее – «Аккредитив»), открываемый Участником в Банке ВТБ ПАО на следующих условиях:

8.2.1. плательщиком по Аккредитиву является Участник;

8.2.2. банком-эмитентом выступает Банк;

8.2.3. исполняющим банком выступает Банк;

8.2.4. Аккредитив открывается на сумму в размере Цены Договора: _____рублей

8.2.5. вид Аккредитива – покрытый, безотзывный;

8.2.6. условия оплаты – без акцепта, частичные платежи не разрешены;

8.2.7. Застройщик извещается об открытии Аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно – по электронной почте по адресу: _____ не позднее даты открытия Аккредитива;

8.2.8. условием исполнения Аккредитива является получение от Застройщика Банком одновременно скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору в пользу Банка и скан-копии Договора с отметкой регистрирующего органа

или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или сотрудника многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг либо скан-образа Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Банком. Документы должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитива;

8.2.9. срок действия Аккредитива – 120 дней с даты открытия Аккредитива;

8.2.10. Способ исполнения Аккредитива: Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником согласно п. 8.3. Договора в течение ___ рабочих дней с даты предоставления Банку документов, указанных п. 8.2.8 Договора.

Участник несет все расходы, связанные с открытием, раскрытием Аккредитива, в соответствии с тарифами Банка. Застройщик или Участник несут расходы, связанные с изменением условий Аккредитива, в соответствии с тарифами Банка, несение таких расходов согласовывается Застройщиком и Участником отдельно или считается согласованным фактическим выполнением одной из сторон.

8.3. Участник в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора включительно открывает **Счет эскроу**:

8.3.1. Условия договора счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») предусмотрены в договоре Счета эскроу,

Для физических лиц:

в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Правила»**),

Для юридических лиц:

в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Условия**»):

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонент: _____;

Бенефициар: Застройщик;

Срок ввода Здания в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в срок, указанный в п. 8.2. Договора;

Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – до 29.01.2027 года;

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по

счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

8.3.2. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);
- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром, в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара, и/или на залоговый счет Бенефициара;
- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

В случае закрытия счета эскроу по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и возврата депонируемой суммы Участнику, Участник обязуется в течение 10 рабочих дней с момента получения Депонируемой суммы открыть новый Счет эскроу и внести денежные средства на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

За нарушение срока открытия нового Счета эскроу или внесения денежных средств или одного из платежей на Счет эскроу Участник на основании требования выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.3.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* №_____, открытый у Банка. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения Договора, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении. Изменение указанных реквизитов для платежа без письменного согласия Залогодержателя не допускается.

8.4. Основания и порядок перечисления Бенефициару Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и (или) сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней 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 в банке Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник обязуется в течение 3 рабочих дней с момента получения запроса от Застройщика на электронный адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон», предоставить скан-копию платежного поручения о внесении денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в ответном письме.

Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора, может быть соразмерно отодвинут на количество дней просрочки на основании уведомления Застройщика. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

8.6. За нарушение срока открытия Аккредитива, предусмотренного п. 8.2. Договора, Участник на основании требования Застройщика выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера суммы Аккредитива, за каждый день просрочки.

8.7. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании

Для квартир: ст. 77.2
для коммерции: ст.69.1
для машино-мест: ст.69.1

Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

8.8. При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании

Для квартир: ст. 77
для коммерции: ст.69.1
для машино-мест: ст.69.1

Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершенный строительством Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Участник.

СБР:

8.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора (2.1. Договора) в следующем порядке:

Участник обязуется внести денежные средства в размере Цены Договора, на номинальный счет №_____ Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее по тексту Договора – «Банк»). Денежные средства зачисляются Участником на Номинальный счет не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника на Счет эскроу осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

8.3. Участник в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора включительно открывает **Счет эскроу**:

8.3.1. Условия договора счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») предусмотрены в договоре Счета эскроу,

Для физических лиц:
в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее –

«**Правила»**),

Для юридических лиц:

в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Условия**»):

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонент: _____;

Бенефициар: Застройщик;

Срок ввода Здания в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в срок, указанный в п. 8.2. Договора;

Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – до 29.01.2027 года;

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

8.3.2. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром, в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара, и/или на залоговый счет Бенефициара;

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

В случае закрытия счета эскроу по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и возврата депонируемой суммы Участнику, Участник обязуется в течение 10 рабочих дней с момента получения Депонируемой суммы открыть новый Счет эскроу и внести денежные средства на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

За нарушение срока открытия нового Счета эскроу или внесения денежных средств или одного из платежей на Счет эскроу Участник на основании требования выплачивает Застройщику пени в

размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.4. Основания и порядок перечисления Бенефициару Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и (или) сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней 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 в банке Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник обязуется в течение 3-х рабочих дней с момента получения запроса от Застройщика на электронный адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон», предоставить скан-копию платежного поручения о внесении денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в ответном письме.

Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора, может быть соразмерно отодвинут на количество дней просрочки на основании уведомления Застройщика. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

8.6. За нарушение срока перечисления денежных средств на Номинальный счет, предусмотренного п. 8.2, Участник на основании требования Застройщика выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера суммы Цены Договора, за каждый день просрочки.

СБР + Рассрочка:

8.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора (п. 2.1. Договора), в соответствии с графиком платежей:

Номер платежа	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)
1.	в соответствии с п.8.2.1.	
2.		
3.		
	ИТОГО:	

8.2.1. Участник обязуется внести денежную сумму в размере платежа № 1 на номинальный счет №_____ Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее по тексту Договора – «Банк»). Денежные средства зачисляются Участником на Номинальный счет не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника на Счет эскроу осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

8.2.3. Платежи с № 2 по № ____ вносятся Участником на Счет эскроу, открываемый Участником

согласно п. 8.3. Договора.

8.3. Участник в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора включительно открывает **Счет эскроу**:

8.3.1. Условия договора счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») предусмотрены в договоре Счета эскроу,

Для физических лиц:

в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Правила»**),

Для юридических лиц:

в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Условия**»):

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонент: _____;

Бенефициар: Застройщик;

Срок ввода Здания в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: согласно графику платежей, установленному в п. 8.2. Договора;

Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – до 29.01.2027 года;

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

8.3.2. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром, в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара, и/или на залоговый счет Бенефициара;

- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

В случае закрытия счета эскроу по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и возврата депонируемой суммы Участнику, Участник обязуется в течение 10 рабочих дней с момента получения Депонируемой суммы открыть новый Счет эскроу и внести денежные средства на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

За нарушение срока открытия нового Счета эскроу или внесения денежных средств или одного из платежей на Счет эскроу Участник на основании требования выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.4. Основания и порядок перечисления Бенефициару Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и (или) сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней 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 в банке Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник обязуется в течение 3 рабочих дней с момента получения запроса от Застройщика на электронный адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон», предоставить скан-копию платежного поручения о внесении денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в ответном письме.

Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора, может быть соразмерно отодвинут на количество дней просрочки на основании уведомления Застройщика. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

8.6. За нарушение срока перечисления денежных средств на Номинальный счет, предусмотренный п. 8.2.1. Договора, а также нарушения сроков других платежей Участник на основании требования Застройщика выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера суммы платежа № 1, за каждый день просрочки.

СБР + Ипотека:

8.2. Участник обязуется оплатить Цену Договора (п. 2.1. Договора) в следующем порядке:

Участник обязуется внести денежные средства в размере Цены Договора, а именно собственные денежные средства в размере _____ (_____), а также оставшуюся часть Цены Договора (в сумме _____(_____) рублей) за счет кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый ранее и в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору)* и Банком (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере в соответствии с п. 2.1. Договора, с использованием номинального счета № _____ (далее по тексту – «Номинальный счет») Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником на Номинальный счет не позднее 5 (Пятого) рабочего дня с даты подписания Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

Перечисление денежных средств Участника на Счет эскроу, открытый Участником в соответствии с п.8.3., осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и залога прав требования Участника в пользу Банка.

8.2.1. В случае неисполнения Участником обязательства, предусмотренного п. 8.2. Договора, Участник обязуется в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществить оплату Цены Договора в сроки и размере, согласно п.8.2. Договора.

8.3. Участник в течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора включительно открывает Счет эскроу:

8.3.1. Условия договора счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») предусмотрены в договоре Счета эскроу,

Для физических лиц:

в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Правила»**),

Для юридических лиц:

в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в Банке ВТБ (ПАО) (далее – «**Условия**»):

Эскроу-агент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонент: _____;

Бенефициар: Застройщик;

Срок ввода Здания в эксплуатацию указан в проектной декларации;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в срок, указанный в п. 8.2. Договора;

Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – до 29.01.2027 года;

Комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая Договор предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и

Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке;

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

8.3.2. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);
- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром, в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара, и/или на залоговый счет Бенефициара;
- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

В случае закрытия счета эскроу по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и возврата депонируемой суммы Участнику, Участник обязуется в течение 10 рабочих дней с момента получения Депонируемой суммы открыть новый Счет эскроу и внести денежные средства на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором.

За нарушение срока открытия нового Счета эскроу или внесения денежных средств или одного из платежей на Счет эскроу Участник на основании требования выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.3.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* №_____, открытый у Банка. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения Договора, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении. Изменение указанных реквизитов для платежа без письменного согласия Залогодержателя не допускается.

8.4. Основания и порядок перечисления Бенефициару Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и (или) сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней 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 в банке Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

8.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник обязуется в течение 3 рабочих дней с момента получения запроса от Застройщика на электронный адрес, указанный в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон», предоставить скан-копию платежного поручения о внесении денежных средств на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора в ответном письме.

Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В случае просрочки внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта, указанный в п. 4.1. Договора, может быть соразмерно отодвинут на количество дней просрочки на основании уведомления Застройщика. При

обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

8.6. За нарушение срока перечисления денежных средств на Номинальный счет, предусмотренного п. 8.2. Договора, Участник на основании требования Застройщика выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, исчисляемую от размера суммы Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.7. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании

Для квартир: ст. 77.2
для коммерции: ст.69.1
для машино-мест: ст.69.1

Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

8.8. При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании

Для квартир: ст. 77.2
для коммерции: ст.69.1
для машино-мест: ст.69.1

Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершенный строительством Объект считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. Залогодержателем завершенного строительством Объекта является Банк, залогодателем – Участник.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор и все дополнения к нему подлежат государственной регистрации.

Ипотека, Ипотека +Аккредитив, СБР + Ипотека
Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении, по адресу: почтовый адрес ВТБ (ПАО): 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, с дублированием письма по электронной почте: info@vtb.ru.

ЭЦП
Подписание Договора, дополнительных соглашений, приложений и актов может быть совершено собственноручной подписью Сторон или в электронной форме с помощью усиленной квалифицированной электронной подписи.

9.2. Стороны будут решать возникающие разногласия и споры в обязательном досудебном порядке. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены в течение одного месяца, любая из сторон вправе обратиться за разрешением спора в

для физических лиц:
Басманный районный суд г. Москвы – по месту нахождения Здания.
для юридических лиц:
Арбитражный суд г. Москвы.

9.3. *для юридических лиц:*
Участник заверяет, что если для заключения Договора ему требовалось получить согласие третьих лиц, государственных органов, органов местного самоуправления или органов юридического лица, то такие согласия были получены.

9.4. *для юридических лиц:*

Покупатель заверяет что не является лицом, в отношении которого запрещено либо ограничено заключение или исполнение договоров купли-продажи недвижимости, а равно проведение денежных расчетов, например, на основании Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 или на основании иных нормативных актов, принятых в связи с недружественными действиями иностранных государств.

9.5. Если иное не предусмотрено Договором или Законом 214-ФЗ, Стороны вправе направлять друг другу корреспонденцию лично, по почте, курьерской службой, телеграммами, электронными письмами, при этом корреспонденция Сторон считается доставленной:

9.5.1. при вручении адресату или уполномоченному представителю адресата лично под расписку – с момента вручения.

9.5.2. при направлении почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – с момента вручения или с момента, когда корреспонденция отправлена обратно (возврат) отправившему ее лицу. Момент вручения определяется датой в уведомлении или датой, указанной на сайте Почты России в разделе отслеживания корреспонденции: https://www.pochta.ru/tracking. Момент отправки корреспонденции обратно (возврат) определяется датой, указанной на сайте Почты России.

9.5.3. в дату вручения или отказа от вручения, указанную в накладной курьерской службы (DHL, TNT, FedEx и др.)

9.5.4. при направлении телеграммой – в дату, указанную в уведомлении о вручении телеграммы или о невозможности вручения.

9.5.5. по электронной почте на следующий день с даты направления электронного сообщения, при этом: направление электронных сообщений друг другу по адресам электронной почты, если иной способ отправки прямо не предусмотрен Договором, признается Сторонами надлежащим способом передачи документов и информации. В указанном случае документы и информация, направленные и доставленные по указанным в Договоре электронным адресам, считаются:

- направленными и доставленными надлежащим образом в письменном виде юридически значимыми сообщениями, признаются равнозначными документам на бумажных носителях, подписанными собственноручной подписью, имеют юридическую силу и являются письменными доказательствами в соответствии с применимым законодательством;
- считаются полученными от уполномоченного представителя/органа Стороны.

9.5.6. Застройщик вправе уведомлять Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и/(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством/ Договором. Участник считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

9.6. Если сторона отправляет корреспонденцию/ информирует другую сторону по Договору несколькими способами, предусмотренными п.9.5, то датой получения корреспонденции/информации признается наиболее ранняя из дат доставки, предусмотренных п.9.5.1. - 9.5.6. Договора.

для физических лиц:

9.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в Договоре, Участник обязуется в течение 5 дней рабочих письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

для юридических лиц:

9.7. В случае изменения своих реквизитов, указанных в Договоре, Участник обязуется в течение 5 рабочих дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

9.8. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями и необходимыми одобрениями на подписание Договора, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях**.**

10. Перечень приложений

1. Приложение № 1. Характеристики Здания и характеристики Объекта.

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ

Вид:	Здание
Назначение:	Многоквартирный дом
Количество этажей:	20-23-27+2 подземных этажа
Общая площадь:	47446 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:	стены - монолитный железобетон перекрытия - монолитный железобетон
Класс энергоэффективности:	А
Сейсмостойкость:	расчет на сейсмостойкость не производится - СП 14.13330.2014

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Для квартиры:

Вид	Назначение	Количество комнат	Секция	Этаж:	Проектный номер	Проектная площадь (с учетом летних помещений, кв.м.)
помещение	жилое (квартира)					

Объект подлежит передаче Участнику со следующими отделочными работами:

Вид помещения	Описание
Жилые комнаты	• Стены: кладка перегородок из пазогребневых плит толщиной 100 мм, штукатурка и подготовка под покраску, покраска, цвет покраски-белый. • Пол: стяжка; укладка инженерной доски с подложкой. • Потолок: устройство 1-уровневого потолка из ГКЛ, окраска потолков в/э краской в белый цвет. Устройство ниш из ГКЛ под карнизы штор.
Кухни/кухни-ниши	• Стены: кладка перегородок из пазогребневых плит толщиной 100 мм, штукатурка и подготовка под покраску, покраска, цвет покраски-белый. Кладка внутриквартирных шахт (стояков) выполняется из пазогребневых плит толщиной 80 мм. • Пол: стяжка; укладка инженерной доски, с подложкой. • Потолок: устройство 1-уровневого потолка из гипсокартона, окраска потолков в/э краской в белый цвет.
Коридоры, включая ниши под встроенные шкафы/гардеробные	• Стены: кладка перегородок из пазогребневых плит толщиной 100 мм, штукатурка и подготовка под покраску, покраска, цвет покраски-белый • Пол: стяжка; укладка керамогранитной плитки, укладка инженерной доски, с подложкой.

	• Потолок: устройство 1-уровневого потолка из гипсокартона, окраска потолков в/э краской в белый цвет.
Санузлы	• Стены: кладка перегородок из пазогребневых плит толщиной 100 мм, облицовка керамогранитной плиткой. Кладка внутриквартирных шахт (стояков) выполняется из пазогребневых плит толщиной 80 мм. • Пол: стяжка, укладка керамогранитной плитки • Потолок: устройство 1-уровневого потолка из гипсокартона, окраска потолков в/э краской в белый цвет.
Оборудование	**Описание**
Двери	• Установка межкомнатных дверей (МДФ или аналог с покраской) в полном комплекте: полотно, коробка, наличники, фурнитура. • Установка внутренней панели на входную дверь в квартиру.
Сантехническое оборудование	• выполняется монтаж трубной разводки сетей холодного, горячего водоснабжения и канализации с установкой сантехнической арматуры в санузлах. • на каждом стояке устанавливаются регулятор давления и водосчетчики. • Установка ванной, душевого поддона (в соответствии с планом помещения). • Установка унитаза с системой инсталляции • Установка раковины • Установка смесителей • Установка душевого гарнитура • Установка гигиенического душа в санузлах с ванной или душевым поддоном. • Установка эл. полотенцесушителя • Выполняется подготовка под установку стиральной машины
Отопление, вентиляция, кондиционирование	• Установка встраиваемых в пол конвекторов с принудительной конвекцией. • Выполняется подготовка под установку кондиционеров в жилых комнатах кухне-гостиной: - осуществляется подвод к местам установки внутренних блоков межблочных коммуникаций (фреонопроводы, электрокабель, трубопровод для отвода конденсата) - установка внутренних и внешних блоков системы кондиционирования осуществляется силами Участника • Выполняется установка вентиляционных решеток.
Окна	• фасадная система окон из алюминиевого профиля. Открывающиеся створки для проветривания.
Оборудование	**Описание**
Электрическое оборудование и осветительные приборы	• установлен силовой распределительный щит. • Прокладка проводов электроснабжения • Установка розеток, включая влагозащитные в санузлах с ванной или с душевым поддоном; • Установка выключателей • Установка системы «теплый пол» в санузлах, в зоне при входе в квартиру • Разводка под верхний свет и установка патронов под электрические лампочки • Установка встраиваемых потолочных светильников • Выполняется электрический вывод под установку электрических карнизов • Вывод под подсветку кухни + выключатель

Слаботочные системы	• выполняется разводка слаботочных кабельных трасс, интернета, системы домофонии. • предусмотрена система пожарной сигнализации, датчики.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), а также места их установки, определяются Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования по его назначению (п. 1.6. Договора), и не является нарушением условий Договора. **При этом применение сходных материалов не приведет к существенному ухудшению качества отделочных работ.**

Настоящий перечень работ, оборудования, является ориентировочным и может быть изменен Застройщиком без уведомления Участника.

До момента добавление в Таблицу Приложения №1 информации о цветовой гамме отделки добавляем абзац:

Стороны обязуются согласовать из предложенных Застройщиком вариантов цветовую гамму (светлую или темную) отделочных материалов (финишное напольное покрытие, облицовка керамогранитной плиткой в санузле, финишное напольное покрытие в санузле) в период с «01» февраля 2024 года по «02» сентября 2024 года путем заключения Дополнительного соглашения к Договору либо путем уведомления Участником Застройщика о выборе соответствующей цветовой гаммы в порядке установленном п. 9.5. Договора.

Если в указанный период Стороны не согласовали цветовую гамму отделочных материалов, не заключили Дополнительное соглашение, Участник не направил уведомление, то Стороны пришли к соглашению, что цветовая гамма отделочных материалов будет светлая.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, конечные устройства, мебель, оборудование и комплектующие, указанные в настоящем приложении, составляет 1 год со дня передачи Участнику Объекта, либо составления Застройщиком Одностороннего Передаточного акта.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ и применяемых при их производстве материалов, оборудования и пр., обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта

План Объекта, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда) и Местоположение Объекта

Для коммерции:

Вид	Назначение	Секция	Этаж	Проектный номер	Проектная площадь, кв.м.
помещение	нежилое				

Объект подлежит передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов).

План Объекта, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства помещения (комнат, помещений вспомогательного использования), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда) и Местоположение Объекта

Для машино-мест

Вид	Секция	Этаж	Проектный номер	Проектная площадь, кв.м.
машино-место				

Объект подлежит передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования.

План Объекта, отображающий его расположение на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда) и Местоположение Объекта.

[ПЛАН ОБЪЕКТА]

Для квартир:

Участник извещен и согласен с тем, что:

- план Объекта, параметры (размеры, форма и расположение) его внешних границ и помещений, входящих в состав Объекта носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта на плане соответствующего этажа Здания и определения помещений в составе Объекта, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта;
- расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения, обозначение межкомнатных стен/перегородок, дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных и прочего оборудования (**при наличии**), являются ориентировочными и могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления и согласования с Участником;
- межкомнатные перегородки и дверные проемы в Объекте возводятся Застройщиком.

Для коммерции:

Участник извещен и согласен с тем, что:

- план Объекта, параметры (размеры, форма и расположение) его внешних границ и помещений, входящих в состав Объекта носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта на плане соответствующего этажа Здания и определения помещений в составе Объекта, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта;
- расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения, обозначение межкомнатных стен/перегородок, дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных и прочего оборудования

(**при наличии**), являются ориентировочными и могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления и согласования с Участником;

- межкомнатные перегородки и дверные проемы в Объекте не возводятся Застройщиком (кроме несущих стен).

Для машино-мест:

Участник извещен и согласен с тем, что:

- план Объекта, параметры (размеры, форма и расположение) его внешних границ носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта на плане соответствующего этажа Здания.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Договор, включая приложения к нему, составлен в 3 экземплярах, соответствующим образом прошитых и пронумерованных, что удостоверяется подписями и (при наличии) печатями Сторон в месте сшива, а также подписанных Сторонами на настоящей странице: один экземпляр каждой Стороне, один экземпляр банку (Эскроу-агенту).

Застройщик:
ООО «СЗ
«Галс-Фридриха Энгельса»
Адрес местонахождения:125284, Москва г, внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 143
ОГРН 1217700458139
ИНН/ КПП 7714476782/771401001
р/сч 40702810305800090182
Банк ВТБ (ПАО)
Кор. Сч 30101810700000000187
БИК 044525187
E-mail: sales@hals-development.ru

_____/_____ /
(м.п.)

Участник:
ФИО
Паспортные данные
Адрес для корреспонденции:
Тел.:
E-mail:
СНИЛС:

Наименование юр. лица
Адрес местонахождения:
Адрес для корреспонденции:
ОГРН
ИНН
КПП
р/с
Наименование Банка
к/с
БИК
Тел.:
E-mail:

_____/_____ /

Супруг(а) участника:
ФИО
Паспорт ____ _____, выдан _____,
дата выдачи _____ года,
код подразделения _____,
зарегистрирован(а) по адресу:_____.

Свидетельство о браке №_____ выдано _____.
_____ /_____ /
/подпись/ **ФИО**