

Не является публичной офертой. Некоторые условия могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства нежилого помещения, в случае участия несовершеннолетних лиц и т.д.

## ФОРМА

### ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

город Москва

\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**ООО Специализированный застройщик "Марьино"**, зарегистрировано 12 сентября 2022 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1227700565938, ИНН 9724098029, КПП 770701001, место нахождения: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Управляющей организации ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ» (ИНН 9702060222) Мецкера Евгения Валерьевича, действующего на основании Договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 03.04.2024 г. и Устава, с одной стороны, и

**гражданин Российской Федерации** [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 77:17:0150111:11993, площадью 65 000 (Шестьдесят пять тысяч) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); 2.7 Обслуживание жилой застройки; 2.7.1 Хранение автотранспорта; 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг; 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование; 4.9 Служебные гаражи, по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пос. Филимонковское, ул. Харлампиева.

1.2. **Жилой дом** – "Многофункциональный жилой комплекс и две ДОО. Многофункциональный жилой комплекс - Этапы 2, 3. Паркинг - Этап 5" Этап 2, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Российская Федерация, Москва, НАО, вн. тер. г. поселение Филимонковское, г. Москва, ул. Харлампиева, земельный участок 32 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Этажность	1-6-7-9-10-12-13-15-16-17-20-22- 23+1 подземный
Общая площадь	93 134,6 м2
Материал наружных стен и каркаса	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Банк** – АО «Банк ДОМ.РФ».

**[Вариант 1 (Банк ВТБ)]**

1.6. **Банк-кредитор** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139

**[Вариант 2 (ВСЕ ОСТАЛЬНЫЕ БАНКИ)]**

1.6 **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство, выданный Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 27.10.2023 № 77-17-021183-2023.

1.9. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.11. **Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «**обмеры**»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении Общей приведенной площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для уточнения (изменения) Цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12. **Общая площадь Объекта** - общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров, кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, в соответствии с проектной документацией (при этом не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.).

1.13. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

**[ТОЛЬКО ДЛЯ БАНКА ОТКРЫТИЕ]**

1.14. «Банк-кредитор Участника» - ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 77-17-021183-2023 от 27.10.2023 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 77:17:0150111:11993-77/051/2022-5 от 15.11.2022 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

*[Вариант 1 (один Участник) собственности]*

*[Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности]*

*[Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника [●] в размере [●] доли в праве, у Участника [●] в размере [●] доли в праве]*

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что план Объекта является предварительным и Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

В случае наличия на Плане Объекта обозначений межкомнатных стен/перегородок, дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В проектную документацию Жилого дома могут быть внесены изменения, в том числе могут быть

изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения являются ориентировочными и могут быть изменены Застройщиком. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

*Вариант для ДДУ с отделкой («Whitebox» и чистовая)*

Участник осведомлен и согласен, что отделочные работы, произведенные в Объекте, не являются неотделимыми улучшениями Объекта и Общая площадь Объекта после проведения отделочных работ уточнению не подлежит. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменением Общей площади Объекта в результате проведения отделочных работ и требовать дополнительные расчеты и компенсации.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

*Вариант для двух и более участников*

3.4. В соответствии со статьей 185 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, настоящим Договором [●] уполномочивает [●], а [●] уполномочивает [●] на право осуществлять от имени друг друга все юридически значимые действия Участника долевого строительства в части любых действий приемки Объекта долевого строительства, с правом подписывать передаточный акт (или иной документ, подтверждающих приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства), смотровой лист, иные сопутствующие приемке документы, уплачивать денежные средства в счет исполнения обязательств по Договору, получать принадлежности Объекта долевого строительства, включая инструкцию об эксплуатации объекта долевого строительства, ключи от объекта долевого строительства.

3.5. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для [●] и [●] солидарными (общими).

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома (далее – «Цена Договора»).

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в порядке, установленном в п.п. 4.3., 4.4., 4.5. Договора.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта. В указанном случае Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, равной [●] ([●]) рублей [●] копеек. Общая приведенная площадь Объекта устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером. Все взаиморасчеты в связи с изменением Цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта более чем на 3 (три) %, то Участник обязан оплатить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.3 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 3 (три) %, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.3 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником. Цена Договора включает расходы Участника на оплату государственной пошлины для регистрации Договора. 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 дополнительных соглашений к Договору, расходы на нотариальное оформление документов, открытие счетов, банковские комиссии, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы, начисляемые за период после подписания Передаточного акта/ Одностороннего передаточного акта. В Цену Договора включена стоимость услуг (работ) Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика, связанными со строительством (созданием) Объекта.

4.7. Участник обязуется оплатить Цену Договора в порядке, предусмотренном Приложением № 3 к Договору.

4.8. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в ст. 4.1. Цены Договора с учетом положения п.п. 4.3., 4.4., 4.5. Договора, разница между указанными фактическими затратами и указанной Ценой Договора не подлежит возврату Участнику, является доходом Застройщика, остается в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходует Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в ст. 4.1. Цены Договора с учетом положения п.п. 4.3., 4.4., 4.5. Договора, разница между указанными фактическими затратами и указанной Ценой Договора покрывается за счет Застройщика.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **28 февраля 2027 г.** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручением Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и

подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

#### **[ТОЛЬКО ДЛЯ БАНКА ОТКРЫТИЕ]**

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

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

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного

его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае, 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.

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом изменения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «Управляющая Организация»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания Передаточного Акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме Цены Договора (с учетом уточнений (изменений), выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, Банка-кредитора и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором

и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

Участник обязуется уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требования по настоящему Договору в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договора уступки прав требования и предоставить Застройщику документы, подтверждающие уступку прав требований, а также контактные данные Нового Участника (телефон, email, адрес для почтовых уведомлений).

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется. Подписывая Договор, Участник дает свое согласие на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, в том числе, в отношении состава общего имущества Жилого дома; 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 Жилом доме и Объекте, влекущие за собой не являющиеся существенными изменения проектной площади, конфигурации и иных параметров Объекта и/или Жилого дома; на любые изменения границ Земельного участка, на изменение адреса Земельного участка, на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении в отношении Земельного участка. Застройщик вправе возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, социальные и иные инфраструктурные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Жилого дома), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему). Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных



объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ Земельного участка, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на передачу в государственную собственность Москвы образованного земельного участка, в том числе в пределах границ Земельного участка, и не относящегося к общему имуществу Дома. В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участник обязуется предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам. Данные в настоящем подпункте согласия действуют в течение 10 (Десяти) лет с момента заключения Договора.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,02 % (Две сотых) процента от Цены Договора за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 14 (четырнадцать) календарных дней, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

7.1.14. Подписанием настоящего Договора Участник в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника, любым не запрещенным законом способом, включая использование средств автоматизации, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями до 31 декабря 2032 года. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

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

7.1.16. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием или переустройством. При нарушении данного обязательства Участником, гарантийный срок в отношении всего Объекта прекращается, гарантии Застройщика по Договору считаются прекратившими свое действие.

## 7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 328 ГК РФ является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства уплатить Застройщику Цену Договора в полном объеме, включая доплату за Фактическую общую площадь Объекта (при наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником долевого строительства произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является нарушением срока передачи Объекта.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить предусмотренную законодательством РФ техническую документацию на Жилой дом в объеме достаточном для получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

**[ТОЛЬКО ДЛЯ БАНКА ВТБ и включая мат кап)]**

При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, Стороны пришли к соглашению о том, что единственным требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления недостатков Объекта долевого строительства является требование безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования в каждом конкретном случае, но не может составлять менее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком данного требования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму законодательства, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков Застройщиком и при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику иные требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе и требования, указанные в пункте 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

#### **[ТОЛЬКО ДЛЯ БАНКА ОТКРЫТИЕ]**

10.11. «Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в безналичном порядке на текущий счет Участника долевого строительства/ (при индивидуальной собственности) / \_\_\_\_\_ (ФИО ЗАЕМЩИКА по Кредитному договору) (при общей совместной/долевой собственности/ индивидуальной и если заемщиков более одного) № \_\_\_\_\_, открытый в Банке, с обязательным предварительным уведомлением Банка».

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●].

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному для Застройщика и для – Участника. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта (предварительный).
- Приложение № 3 – Порядок расчётов по Договору.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7

ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7

### **Генеральный директор**

**Управляющей организации**

**ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

### **Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код

подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА

Основные характеристики Объекта:	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	[●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Количество комнат:	[●]
Площади комнат (кв.м.):	[●]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[●]
Лоджия/балкон	[●]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7

**Генеральный директор**

**Управляющей организации**

**ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

**Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код

подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Внутриквартирные перегородки: кладка внутренних перегородок функциональных зон Объекта Застройщиком не выполняется. Внутриквартирные стены/перегородки выкладываются Застройщиком только по «усеченной схеме» (в местах, предусмотренных проектом, выполняются контуры перегородок высотой от 10 до 100 см).

Стены всех комнат: не отделяются.

Потолки всех комнат: бетонная поверхность в состоянии после снятия опалубки.

Полы: стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается. Устройство гидроизоляции в зоне с/узла Застройщиком не производится.

Межкомнатные двери и дверные коробки: не устанавливаются.

Оборудование с/узлов: сантехника не устанавливается.

Оборудование кухни: не устанавливается.

Мебель: без мебели.

Радиаторы и трубы отопления: прокладка трубопроводов и установка приборов отопления.

Электрооборудование: выполняется щит механизации, предназначенный для подключения временного освещения и строительного инструмента. Внутриквартирная разводка не выполняется. Оконечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220 В.

Слаботочные системы: обеспечивается прокладка кабеля для работы домофона (домофон не устанавливается).

Приборы учета: на ГВС, ХВС, электричество; устанавливаются в соответствии с проектом.

Кондиционирование: Устройство закладных в наружной стене для прокладки трасс коммуникаций.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

Объект передается Участнику без проведения в Объекте каких-либо ремонтно-отделочных работ, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: установки перегородок внутри Объекта, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Объекта и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРБИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка,  
д.7ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор**

**Управляющей организации**

**ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

**Участник:**

г. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Перегородки: для санузлов и остальных помещений выполняются на всю высоту.  
Стены: штукатурка, шпатлевка  
Потолки: бетонная поверхность в состоянии после снятия опалубки.  
Полы: устройство цементно-песчаной стяжки, с гидроизоляцией «мокрых» зон.  
Оборудование с/узлов: сантехника не устанавливается.  
Оборудование кухни: не устанавливается.  
Радиаторы и трубы отопления: прокладка трубопроводов и установка приборов отопления.  
Электрооборудование: устанавливается квартирный щит. Выполняется разводка внутри помещения, оконечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220 В.  
Водоснабжение и водоотведение: выполняется разводка внутри помещения, оконечные приборы (краны, смесители) не устанавливаются.  
Слаботочные системы: обеспечивается прокладка кабеля для работы домофона (домофон не устанавливается).  
Приборы учета: на ГВС, ХВС, электричество; устанавливаются в соответствии с проектом.  
Кондиционирование: устройство закладных в наружной стене для прокладки трасс коммуникаций.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

Объект передается Участнику без проведения в Объекте чистовой отделки, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"  
Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810400480053293  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК 044525266  
К/с 30101810345250000266  
ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●], почтовый адрес: (если отличается от регистрации) тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Перегородки: для санузлов и остальных помещений выполняются на всю высоту.  
Стены: штукатурка, шпатлевка, обои под покраску, в санузлах укладывается керамическая плитка.  
Потолки: натяжной потолок ПВХ.  
Полы: ламинат (согласно проекту), в санузлах керамическая плитка/керамогранит (по проекту).  
Оборудование с/узлов: устанавливается унитаз, ванна/душевой поддон, смесители.  
Оборудование кухни: не устанавливается.  
Радиаторы и трубы отопления: прокладка трубопроводов и установка приборов отопления.  
Электрооборудование: устанавливается квартирный щит. Выполняется разводка внутри помещения, оконечные приборы устанавливаются (электророзетки, выключатели). Обеспечивается напряжение 220 В.  
Водоснабжение и водоотведение: выполняется разводка внутри помещения.  
Слаботочные системы: обеспечивается прокладка кабеля для работы домофона (домофон устанавливается).  
Приборы учета: на ГВС, ХВС, электричество; устанавливаются в соответствии с проектом.  
Межкомнатные двери: устанавливаются (согласно проекту).  
Кондиционирование: Устройство закладных в наружной стене для прокладки трасс коммуникаций.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы составляет 12 (Двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного Акта.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик вправе вносить корректировки в перечень отделочных материалов и выполняемых работ.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"  
Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810400480053293  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК 044525266  
К/с 30101810345250000266  
ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●], почтовый адрес: (если отличается от регистрации) тел.: [●] адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



**План Объекта (предварительный)  
Многоквартирный дом (секция \_\_), план [●] этажа**

**Местоположение Объекта на [●] этаже Многоквартирного дома (выделено серым цветом)**

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

***[ТОЛЬКО ДЛЯ СБЕРА (СБР) мат. кап.]***

При наличии в настоящем договоре условий, на основании которых Застройщик дополнительно обязуется предоставить участнику долевого строительства мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплата вышеуказанных улучшений осуществляется участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, указанные в настоящем Договоре, не направляются на оплату стоимости мебели, бытового оборудования, предмета интерьера и работ по их установке, а также работ по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"  
Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810400480053293  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК 044525266  
К/с 30101810345250000266  
ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### **Порядок расчётов по Договору**

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей хх копеек (НДС не облагается), но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, за счет собственных средств.

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в \_\_\_\_\_ не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает \_\_\_\_\_;
- Исполняющим банком выступает \_\_\_\_\_;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу:

\_\_\_\_\_;

- Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [жилое] помещение условный ном. [●], НДС не облагается»

- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в \_\_\_\_\_ настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник.

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

4. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка

привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

8. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### **Участник:**

г. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код

подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Порядок расчётов по Договору

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей хх копеек (НДС не облагается), но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, за счет собственных средств, в порядке, в следующем порядке:

- Первый платеж - [●] рублей – в порядке и срок, предусмотренные п. 3 настоящего Приложения.
- Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;
- [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;
- [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;
- [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;
- [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;
- Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года.]

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником первого платежа, предусмотренного п. 1 настоящего Приложения, на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в \_\_\_\_\_ не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает \_\_\_\_\_;
- Исполняющим банком выступает \_\_\_\_\_;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу:  
\_\_\_\_\_;

• Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата первого платежа по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [жилое] помещение условный ном. [●], НДС не облагается»

• Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в \_\_\_\_\_ настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник.

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

4. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

8. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### **Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Порядок расчётов по Договору

1. Цена Договора, указанная в п.4. настоящего Договора, оплачивается Участником следующим порядке:

- за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

- за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, предоставленных Акционерным коммерческим банком «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), находящимся по адресу: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ИНН 7736046991, зарегистрированным Банком России 22 апреля 1993 года за № 2306 в г. Москве, Рег. № МРП 022.906 (Свидетельство, выданное МРП 12.05.1993 г., бланк серии ЛЗ № 003143), ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 12.07.2002 г., бланк серии 77 № 007846651) (далее по тексту – «Банк/Кредитор») Участнику (далее – «Кредит») в соответствии с условиями Кредитного договора ---- от -----, заключаемого между Участником, (ФИО Созаемщика\_ и Банком/Кредитором. Иные условия предоставления кредита, в том числе порядок погашения Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом, определяются условиями Кредитного договора.

До внесения Депонируемой суммы Депонентом на Счет эскроу денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек размещаются на документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив (далее - Аккредитив), открытый в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). При этом Участник должен предоставить в Банк копию Договора об открытии Счета эскроу у Эскроу-агента.

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Получатель: Участник (Депонент), открывающий Счет эскроу в порядке, предусмотренном п. \_\_\_\_\_ настоящего Договора.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа на Счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных условиями исполнения аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление в Банк

- настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон или Оригинал настоящего Договора в письменной форме, подписанного Сторонами,

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на бумажном носителе/в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в \_\_\_\_\_ не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает \_\_\_\_\_;
- Исполняющим банком выступает \_\_\_\_\_;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;

- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу: \_\_\_\_\_;
- Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [жилое] помещение условный ном. [●], НДС не облагается»
- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в \_\_\_\_\_ настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.
- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник.

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

4. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

8. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

9. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находящаяся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Право залога Банка на Квартиру, а также права требования Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, которую Участник долевого строительства составляет при участии Банка-кредитора, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вместе с Договором в момент регистрации права собственности на Квартиру.

10. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

11. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в ПАО АКБ «Абсолют банк». При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор**

**Управляющей организации**

**ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### **Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



### Порядок расчётов по Договору

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается), но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, при этом:

за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), предоставляемых Банком Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593), (далее по тексту - «Банк», «Банк-Кредитор») согласно Кредитному договору №\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_ г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

Оплата цены Договора осуществляется Участником одновременно посредством аккредитива.

Условия исполнения аккредитива: предоставление оригинала или нотариальной копии, или скан образ настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника долевого строительства на Объект, вытекающих из настоящего Договора в пользу Банка) или настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника долевого строительства на Квартиру, вытекающих из настоящего Договора в пользу Банка), с одновременным предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации ипотеки в силу закона прав требований Участника долевого строительства на Объект в пользу Банка.

Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

Застройщик извещается Банком об открытии аккредитива, путем направления уведомления на электронный адрес: \_\_\_\_\_.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет эскроу денежных средств.

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в \_\_\_\_\_ не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает АО «Альфа Банк»;
- Исполняющим банком выступает АО «Альфа Банк»;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу:

\_\_\_\_\_;

- Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за жилое помещение условный ном. [●], НДС не облагается»

- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в АО «Альфа Банк» настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.

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

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

4. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

8. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

9. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находящаяся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Права Банка, как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Участник долевого строительства составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой Банком, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

10. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, перечисляются Эскроу агентом со счета эскроу Участнику долевого строительства на счет № \_\_\_\_\_, открытый в АО «Альфа-Банк»

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"  
Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер.  
г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810400480053293  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК 044525266  
К/с 30101810345250000266  
ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛИЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### **Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Порядок расчётов по Договору

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается), но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, при этом:

**В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:**

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком-кредитором, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком-кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка-кредитора.

**В случае электронной регистрации договора дополнительно указывается следующий абзац:**

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

**В случае применения АФР**

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком-кредитором, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком-кредитором (далее – «Кредитный договор»).

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

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал \_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_;

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка-кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

**При СБР:**

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_ руб. (Сумма прописью), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее XX (XXXX) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной

регистрации, кадастра и картографии.

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком-кредитором, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

#### **При использовании материнского капитала**

Часть денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в счет цены Договора в размере \_\_\_\_\_, уплачиваются Участником долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, оформленного на \_\_\_\_\_, согласно Государственному Сертификату на материнский (семейный) капитал серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_ г., на основании \_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_, путем безналичного перечисления территориальным органом Пенсионного Фонда РФ денежных средств на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее чем через 2 (Два) календарных месяца с даты принятия территориальным органом Пенсионного Фонда Российской Федерации заявления от Участника долевого строительства о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Участник долевого строительства обязан обратиться с заявлением, указанным в настоящем абзаце, в территориальный орган Пенсионного Фонда Российской Федерации в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательства по подаче в территориальный орган Пенсионного Фонда Российской Федерации заявления, Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа на количество дней такой просрочки. В случае, если Застройщик не получит денежные средства в размере и в сроки, указанные в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его уведомления Застройщиком о непоступлении оплаты от территориального органа Пенсионного Фонда РФ на условиях настоящего пункта Договора оплатить на счет эскроу, указанный в п. 3.2. Договора, Застройщику подлежащие уплате за счет материнского капитала денежные средства, в противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

7. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке

отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

8. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении/изменении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения/изменения настоящего Договора.

9. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка-кредитора, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком-кредитором исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"  
Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер.  
г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810400480053293  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК 044525266  
К/с 30101810345250000266  
ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### **Участник:**

г. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Порядок расчётов по Договору

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается) но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, при этом:

1.1. Сумму в размере [●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

1.2. Сумму в размере [●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №[●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между Участником и Банком-кредитором.]

2. Оплата Цены Договора осуществляется как за счёт собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, так и за счет целевых кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, предоставляемых Участнику Банком-Кредитором по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, заключенному в ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН: 1027739019208, ИНН: 7706092528, Лицензия: Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от 24.11.2014 года № 2209, юридический адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4) между Участником и Банком (далее – Кредитный договор), заключенному в г. Москва между Участником долевого строительства и Банком-Кредитором. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ ( ) рублей \_\_\_\_ копеек в течение 2 (двух) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в Банке-кредиторе на следующих условиях:

ПАО Банк "ФК Открытие" - Исполняющий Банк по аккредитиву – Банк-кредитор.

Аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива

Частичные выплаты по аккредитиву запрещены

Застройщик извещается банком-кредитором в порядке информирования об открытии аккредитива по электронной почте по адресу \_\_\_\_\_ не позднее даты открытия аккредитива

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в исполняющий банк следующие документы:

- Оригинал или копия или скан-образ Договора № от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2022 г., содержащего подписи/печати сторон, с отметкой многофункционального центра/Росреестра/Роскадастра о переводе договора в форму электронного образа документа или усиленные квалифицированные электронные подписи сторон, Застройщиком по которому \_\_\_\_\_», ИНН \_\_\_\_\_.

- Оригинал или копию или Скан-образ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащей следующую информацию:

- реквизиты договора: Договор № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2022 г.;

- участники долевого строительства: \_\_\_\_\_;

- сведения о залоге прав требования участника долевого строительства, ином ограничении его прав;

Документы должны быть представлены Застройщиком в исполняющий банк до истечения срока действия аккредитива по адресу электронной почты банка AKKDOCS@orep.ru с адреса электронной почты Застройщика, содержащего доменное имя \_\_\_\_\_

Не позднее двух рабочих дней с даты получения исполняющим банком указанных документов исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и АО «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агентом).

В течение 2-ух (двух) рабочих дней Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 2.1 настоящего Договора. Настоящим Участник долевого

строительства выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в \_\_\_\_\_ не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает \_\_\_\_\_;
- Исполняющим банком выступает \_\_\_\_\_;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу:

\_\_\_\_\_;

- Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [жилое/нежилое] помещение условный ном. [●], НДС не облагается»

- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в \_\_\_\_\_ настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник.

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

5. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

6. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

7. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

9. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке



отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

10. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

11. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### Застройщик:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7

Генеральный директор

Управляющей организации

ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### Участник:

г. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●], почтовый адрес: (если отличается от регистрации) тел.: [●] адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Порядок расчетов по Договору

#### **СБР**

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается) но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, при этом:

1.1. Сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

1.2. Сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, Участник уплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301810000006000001, к/с № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк, ОГРН: 1027700132195, ИНН: 7707083893, КПП: 773601001, БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между \_\_\_\_\_ и Банком-кредитором.

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться с использованием номинального счета № \_\_\_\_\_ Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «Домклик»), открытого в Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка ПАО «Сбербанк».

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник

#### **Аккредитив**

1. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1

настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в (ПАО) «Сбербанк России» не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает Публичное акционерное общество (ПАО) «Сбербанк России»;
- Исполняющим банком выступает Публичное акционерное общество (ПАО) «Сбербанк России»;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу: \_\_\_\_\_;
- Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата по Дог. \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г. за жилое помещение, условный номер \_\_\_\_\_, НДС не облагается»
- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в «Сбербанк России» настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.
- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник.

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

### **ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРОГРАММЫ «ИПОТЕКА ТРАНШАМИ»:**

1. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** (НДС не облагается) но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, при этом:

1.1. Сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), а также предусмотрены сведения об уполномоченном банке, в котором открывается счет эскроу (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в следующие сроки:

Платеж 1 в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубль** \_\_\_\_\_ **копеек** в срок не позднее 01.08.2025

**ИЛИ** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора .

Платеж 2 в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля** \_\_\_\_\_ **копеек** в срок не позднее 01.08.2026

Платеж 3 ....

1.2 Участник уплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301810000006000001, к/с № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк, ОГРН: 1027700132195, ИНН: 7707083893, КПП: 773601001, БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между \_\_\_\_\_ и Банком-кредитором.

2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;  
Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;  
Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться с использованием номинального счета № \_\_\_\_\_ Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (место нахождения: 121170, г. Москва, Кутузовский проспект д. 32 к. 1, ОГРН 1157746652150, ИНН: 7736249247, КПП: 773001001, далее – ООО «Домклик»), открытого в Банке, бенефициаром по которому является Участник (далее – «Номинальный счет»).

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка ПАО «Сбербанк».

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник

### **При использовании материнского капитала**

2.1. Часть денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в счет цены Договора в размере \_\_\_\_\_, уплачиваются Участником долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала, оформленного на \_\_\_\_\_, согласно Государственному Сертификату на материнский (семейный) капитал серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_ г., на основании \_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_, путем безналичного перечисления территориальным органом Пенсионного Фонда РФ денежных средств на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее чем через 2 (Два) календарных месяца с даты принятия территориальным органом Пенсионного Фонда Российской Федерации заявления от Участника долевого строительства о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала. Участник долевого строительства обязан обратиться с заявлением, указанным в настоящем абзаце, в территориальный орган Пенсионного Фонда Российской Федерации в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства обязательства по подаче в территориальный орган Пенсионного Фонда Российской Федерации заявления, Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа на количество дней такой просрочки. В случае, если Застройщик не получит денежные средства в размере и в сроки, указанные в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его уведомления Застройщиком о непоступлении оплаты от территориального органа Пенсионного Фонда РФ на условиях настоящего пункта Договора оплатить на счет эскроу, указанный в п. 3.2. Договора, Застройщику подлежащие уплате за счет материнского капитала денежные средства, в противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа/

3. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

7. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

8. На основании положений Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в ЕГРН в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем будет являться ПАО Сбербанк, а залогодателем – Участник. Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залогу будет являться ПАО Сбербанк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Застройщик обязан информировать Банк о расторжении /прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/ прекращения настоящего Договора (не более 5 рабочих дней)».

9. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"

Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400480053293

в АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор**

**Управляющей организации**

**ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

##### **Участник:**

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код

подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

### Порядок расчётов по Договору

10. Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора сумму в размере xxx (xxx) рублей xx копеек (НДС не облагается) но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Жилого дома, при этом:

10.1. Сумму в размере [●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

10.2. Сумму в размере [●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №[●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между Участником и Банком-кредитором.]

11. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ» (сведения об эскроу-агенте указаны в п. 1.13. Договора);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора и указанной в п.1 настоящего Приложения;

Срок условного депонирования: **30 марта 2027 года.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

12. Стороны пришли к соглашению, что внесение Участником денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу будет осуществляться в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в \_\_\_\_\_ не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора, на следующих условиях:

- Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается);
- Вид Аккредитива – покрытый, безотзывный, безакцептный, на условиях полной оплаты;
- Плательщиком по аккредитиву является Участник;
- Банком-эмитентом выступает \_\_\_\_\_;
- Исполняющим банком выступает \_\_\_\_\_;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Перечисление денежных средств осуществляется по следующим реквизитам счета эскроу: \_\_\_\_\_;

• Назначение платежа при исполнении аккредитива: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за жилое помещение условный ном. [●], НДС не облагается»

• Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в \_\_\_\_\_ настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законодательством РФ порядке; выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора до истечения срока действия аккредитива.

- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник.

Если на счет эскроу, указанный в настоящем пункте, не будут перечислены денежные средства до закрытия аккредитива в следствии действий или бездействия Участника, Участник будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести на счет эскроу сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора после его государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

13. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа или части платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

14. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

15. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет Застройщика (до даты ввода Жилого дома в эксплуатацию). В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или произведения Участником оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

16. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

17. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

18. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

19. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

#### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### **Застройщик:**

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
"МАРЬИНО"  
Юридический адрес: 107031, г. Москва, вн. тер. г.  
муниципальный округ Тверской, ул. Петровка, д.7  
ИНН/КПП: 9724098029/770701001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40702810400480053293  
в АО "Банк ДОМ.РФ"  
БИК 044525266  
К/с 30101810345250000266  
ИНН Банка получателя: 7725038124

##### **Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код  
подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции: 107031, г.  
Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул.  
Петровка, д.7

**Генеральный директор  
Управляющей организации  
ООО «ПЛЮС МЕНЕДЖМЕНТ»**

\_\_\_\_\_/Е.В. Мецкер/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/