

**ДОГОВОР № Кон-\_-\_-\_-**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Курск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инстеп»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» или «**Бенефициар по договору счета эскроу**», в лице директора Каркешкина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник» или «Депонент по договору счета эскроу», действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок, кадастровый номер 46:29:103024:38, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Конорева, 20, общей площадью 4630 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 161467ю от 21.08.2020 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 07 октября 2020 г., запись регистрации 46:29:103024:38-46/026/2020-5.

**1.2. Многоквартирный дом** – 11-этажный жилой дом (техническое подполье, в котором расположены технические помещения и помещения уборочного инвентаря; 10 жилых этажей; над верхним жилым этажом расположен технический чердак), состоящий из 1 секции, расположенный по адресу: Курская область, город Курск, ул. Конорева, 20

Общая площадь – 5339,49 кв.м.

Наружные стены Многоквартирного дома – Трехслойные: внутренний слой — сборные железобетонные панели, утеплитель — пенополистирольные плиты толщиной 140 мм с противопожарными расщечками из минераловатной плиты, облицовка — тонкослойная декоративная штукатурка.

Наружные стены технического подполья – железобетонные панели.

Перекрытия – сборные железобетонные.

Конструкция и иные характеристики многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией строительства «Многэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Конорева, 20 в г. Курск».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – «В».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – сейсмостойкость до 6 баллов.

**1.3. Объект долевого строительства** – \_\_\_-комнатная квартира (жилое помещение), расположенная на \_\_\_ этаже в \_\_\_ секции Многоквартирного дома, со строительным (условным) номером \_\_\_, характеристики которой, в том числе местоположение в Многоквартирном доме (обозначено цветом на поэтажном плане), приводятся в Приложении 1 к настоящему договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, далее по тексту также – «Квартира».

После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию номер Квартиры может отличаться от строительного номера Квартиры, указанного в настоящем пункте, и будет определяться в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас. Проектная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

**1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного

дома на основании обмеров, выполненных по заданию Застройщика уполномоченным на осуществление кадастровых работ лицом.

**1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – общая приведенная площадь Квартиры (жилого помещения), состоящая из суммы площади Квартиры (проектная - до ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию или фактическая - после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) и площади лоджий, балконов, веранд и террас в Квартире с понижающими коэффициентами, за создание которой Участник производит оплату по настоящему договору.

При определении Инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) применяются следующие понижающие коэффициенты:

- для лоджий: 0,5;
- для балконов: 0,3;
- для террас: 0,3;
- для веранд: 1,0.

Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь Квартиры) на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.

Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может измениться на величину не более пяти процентов от вышеуказанной площади.

**1.7. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8. Депонируемая сумма** – денежные средства в размере, определенном сторонами в пункте 3.6, которые вносятся Участником на счет эскроу в уплату цены настоящего договора.

**1.9. Срок условного депонирования** – срок с момента внесения Участником денежных средств на счет эскроу до наступления обстоятельств, являющихся в соответствии с договором счета эскроу и законодательством основанием для раскрытия либо прекращения счета эскроу, но не более 6 (шести) месяцев с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства (при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные разд. 5 настоящего Договора.

2.2. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства должен быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- наличие металлической входной двери;
- установлены окна;
- остеклены лоджии (балконы);
- смонтирована система отопления;
- выполнены работы по разводке электрики;
- смонтированы магистральные стояковые трубопроводы с установкой запорной арматуры (входного вентиля);
- установлены приборы учета потребления электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения;
- стены, полы и потолки не выравниваются под чистовую отделку, оклейка стен обоями и побелка потолка не предусматривается;
- не выполняется чистовое покрытие полов.

Остальные отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, сантехнического оборудования, в том числе ванной, унитаза, раковины, смесителей, кухонной мойки, подводящие трубопроводы к бытовому оборудованию и соответствующие технологические отверстия, не входят в стоимость Объекта

долевого строительства и производится Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство № 46-Ru46302000-4093-2020, выдано Комитетом архитектуры и градостроительства г. Курска 26 декабря 2020 г.

- проектной декларации, опубликованной на сайте <http://наш.дом.рф>, далее - Проектная декларация.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 2 квартал 2022 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) на цену 1 кв.м. приведенной площади Объекта долевого строительства, указанную в п.3.2. настоящего договора с округлением до одного рубля, что составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

3.2. Цена 1 кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

3.3. В случае если по результатам обмеров, выполненных по заданию Застройщика уполномоченным на осуществление кадастровых работ лицом, инвестируемая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше или больше инвестируемой площади, указанной в последнем предложении п. 1.6. настоящего Договора, на 3 процента и более, стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении цены договора и произвести окончательные расчеты до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.4. Уплата суммы, рассчитанной в результате уточнения инвестируемой площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится в течение десяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счета).

3.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, а также сумма денежных средств, предназначенных для оплаты услуг Застройщика. При этом доля денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет 0,5 (ноль целых пять десятых) % от цены настоящего договора.

В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями договора в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. Участник производит оплату Цены Договора в следующем порядке:

сумма в размере – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (или не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) на счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Вариант 1: Редакция пункта при схеме расчетов: собственные и кредитные средства - платежными поручением после регистрации:

Денежная сумма, указанная в п. \_\_\_\_\_ настоящего договора (цена по ДУДС), перечисляется единовременным платежом, на Счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором Счета эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка, за счет:

- собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

- кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее - «Банк»), по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г, на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) месяцев, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Банком, (далее - «Кредитный договор»).

Вариант 2: При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив Банка ВТБ.

По соглашению Сторон в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств за счет:

- собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

- кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее - «Банк»), по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г, на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) месяцев, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Банком, (далее - «Кредитный договор»), с использованием документарного, безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива как формы безналичных расчетов. Аккредитив открывается в Банке ВТБ (ПАО).

Денежные средства, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (сумма аккредитива) оплачиваются путем перевода указанных денежных средств на Счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка-Кредитора

- Сумма аккредитива \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп.
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал \_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в \_\_\_\_\_;
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на Счет эскроу при представлении Застройщиком исполняющему банку

При обычной регистрации ипотечных сделок в случае применения АФР:

оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора) или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора), с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации ипотеки в силу закона прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора;

При электронной регистрации ипотечных сделок в случае применения АФР:

электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка-Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка-Кредитора.

3.7. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

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

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

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

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Права и обязанности Застройщика:**

4.1.1. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

4.1.2. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора.

4.1.3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией, с соблюдением установленных строительных норм и правил и иных нормативных актов.

4.1.4. Застройщик обязуется обеспечить подключение Многоквартирного дома к инженерной инфраструктуре и передать вновь построенные инженерные сети (наружные объекты инженерной инфраструктуры) на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

4.1.5. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.6. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи квартиры предоставляет Участнику справку об исполнении Участником обязанности по оплате Цены Договора, необходимую для регистрации права собственности на Квартиру при условии выполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.2. настоящего договора.

4.1.7. Застройщик вправе вносить при строительстве Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в соответствующей документации, на эквивалентные по качеству при условии, что по завершению строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

##### **4.2. Права и обязанности Участника:**

4.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенной п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разд. 3 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.4. настоящего Договора.

4.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации в органе регистрации прав уступки прав требования между Участником и новым участником долевого строительства Участник направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением копии договора об уступке прав по настоящему договору с отметкой о регистрации в органе регистрации прав.

Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае неполной оплаты Участником Цены Договора допускается только с письменного согласия Застройщика и при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Участник долевого строительства хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи квартиры в порядке, установленном разд.5 настоящего договора.

4.2.4. До регистрации права собственности на Квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

4.2.5. В месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи квартиры подать заявление в государственный орган регистрации прав о регистрации права собственности на Квартиру. Расходы по оформлению права собственности на Квартиру Участник несет самостоятельно.

4.2.6. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов за оказание коммунальных услуг после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, Участник обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, электроснабжению), а также части общего имущества в Многоквартирном доме, пропорционально доле, которую занимает фактическая площадь Объекта долевого строительства относительно общей площади помещений Многоквартирного дома.

4.2.7. Застройщик (Бенефициар по договору счета эскроу) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту по договору счета эскроу) и Участник обязуется передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара по договору счета эскроу) о заключении Договора счета эскроу.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение шести месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего договора в полном объеме.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику, а Участник обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 дней до начала срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в разделе 10 настоящего договора в качестве почтового, или вручить Участнику лично под расписку, сообщение о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства будет указан в сообщении о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но в пределах срока, указанного в п. 5.1. настоящего договора.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры и передачи ключей от Квартиры, если иное не предусмотрено настоящим договором.

5.4. Участник должен принять Объект долевого строительства в течение срока, указанного в сообщении, полученном от Застройщика в соответствии с пунктом 5.2. настоящего договора.

В случае если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем:

- неполучение Участником уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем договоре почтовому адресу;
- необоснованного не подписания Участником Акта приема-передачи квартиры;
- неявка Участника для приемки Объекта долевого участия,

то Застройщик не ранее чем через один месяц с момента истечения срока принятия Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в Многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В подобной ситуации обязательство Застройщика по передаче Участнику Объекта долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

5.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры, если иное не предусмотрено настоящим договором.

5.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи квартиры и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с со дня его передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа в соответствии с положениями части 5.1. статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004

№ 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором



использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Споры, возникшие при исполнении настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон, а в случае невозможности прийти к соглашению, споры подлежат урегулированию в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента ее получения. Претензии подаются через почту заказными письмами с уведомлениями о вручении. Претензия должна содержать: требования заявителя; сумму претензии и ее обоснованный расчет, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство и (или) настоящий договор; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств (при наличии); иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

7.3. Если спор не будет урегулирован в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня доставки претензии по адресу стороны-ответчика, любая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда.

При заключении настоящего договора стороны в порядке статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пришли к соглашению, что исковые требования Застройщика к Участнику, вытекающие из настоящего договора или касающиеся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, могут быть предъявлены по выбору Застройщика в суд по месту жительства Участника или в Центральный районный суд города Воронежа.

В случае если Участником долевого строительства является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, в соответствии со статьей 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все споры, разногласия и требования, вытекающие из настоящего договора или касающиеся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Воронежской области.

7.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание нормативных и не нормативных правовых актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего договора, незаконные действия органов государственной власти, а также органов местного самоуправления, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору.

7.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.7. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды Участника долевого строительства признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей сторон, заключивших настоящий договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного дома с последующим возникновением у Участника долевого

строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Стороны также пришли к соглашению, что одними из видов убытков Застройщика являются: сумма, уплаченная Застройщиком третьему лицу в качестве оплаты за поиск лиц, желающих стать участниками долевого строительства, и представлению интересов Застройщика при заключении настоящего договора; затраты Застройщика по представлению его интересов в целях осуществления государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений и иных документов), а также уплаченная Застройщиком госпошлина за регистрационные действия.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Стороны имеют право расторгнуть договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.5. В случае прекращения договора участия в долевом строительстве по вышеуказанным основаниям прекращается договор счета эскроу. В таком случае 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 эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика).

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, каждая из сторон оплачивает самостоятельно. Стороны по отдельному соглашению, вправе предусмотреть иной способ осуществления расходов.

9.2. Обязательства Застройщика обеспечиваются условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

9.3. Настоящим Участник долевого строительства выражает Застройщику (в т.ч. его работникам в соответствии с их должностными обязанностями), а также аудиторам и иным третьим лицам, в том числе (но не ограничиваясь) привлекаемым Застройщиком в целях реализации объектов долевого строительства и предоставления любого вида услуг, согласие на осуществление со всеми персональными данными, указанными Участником долевого строительства в настоящем договоре, а также содержащимися в иных документах, предоставленных Застройщику (в том числе, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение) (далее – персональные данные), следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача третьим лицам, обезличивание, иные действия (далее – обработка персональных данных). Целями обработки персональных данных являются: обеспечение исполнения настоящего договора, выполнение требований действующего законодательства и (или) контролирующих органов, реализация прав Застройщика по настоящему договору, иные законные цели. Обработка персональных данных может осуществляться Застройщиком на бумажных и электронных носителях с использованием и без использования средств автоматизации.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменном виде, подлежат государственной регистрации за счет Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении

9.5. Перечень приложений:

- Приложение № 1 – характеристики объекта долевого строительства.

9.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа регистрации прав.

9.8. Настоящий договор и Проектная декларация прочитаны Участником долевого строительства, поняты им в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту Проектной декларации Участник долевого строительства не имеет, последствия нарушения условий настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен ни одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в течение пяти дней уведомить об этом друг друга в письменном виде.

Надлежащим уведомлением Участника считается направление Застройщиком предусмотренных настоящим договором уведомлений по последнему известному Застройщику месту регистрации Участника.

10.2. Реквизиты и подписи Сторон:

#### ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью  
 Специализированный застройщик «Инстеп»  
 394036, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, оф. 513  
 ИНН/КПП 3665047879/366601001  
 р/сч 40702810113400114682  
 в Центральном-Черноземном банке  
 ПАО Сбербанк г. Воронеж  
 к/сч 30101810600000000681  
 БИК 042007681  
 ИНН/КПП банка 7707083893/366402001  
 Директор

\_\_\_\_\_/С.А. Каркешкин/

#### УЧАСТНИК:

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

**Приложение № 1**

к Договору № **Кон-** - - \_ участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома от « \_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Строительный (условный) номер	Назначение	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Проектная площадь (общая), кв.м	Инвестируемая площадь (общая), кв.м
	Жилое помещение (квартира)					

Наименование (условный номер) комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	Площадь, кв.м

**ПЛАН ЭТАЖА****ПОДПИСИ СТОРОН:****ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
 Специализированный застройщик «Инстеп»

**УЧАСТНИК:**

Директор

\_\_\_\_\_ /С.А. Каркешкин /

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