

**ДОГОВОР №Э1/2-\_\_-\_\_-\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Курск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИНСТЕП.ЭНГЕЛЬСА»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» или «Бенефициар по договору счета эскроу», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник» или «Депонент по договору счета эскроу», действующий (ая) от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 46:29:103029:900, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Энгельса, д. 115, общей площадью 13 085 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора №5 купли-продажи земельного участка от «18» мая 2022 года, акта приема-передачи от «18» мая 2022 года к договору №5 купли-продажи земельного участка от «18» мая 2022 года, соглашения об образовании земельных участков путем их перераспределения от «07» декабря 2022 года, запись о государственной регистрации права собственности №46:29:103029:900-46/026/2022-1 от «19» декабря 2022 года.

1.2. **Многоквартирный дом** – 16-20-этажный жилой дом, состоящий из 5 (пяти) рядовых секций переменной этажности (в каждой секции подвал, в котором расположены технические помещения и помещения уборочного инвентаря; первые этажи секций отданы под встроенные нежилые помещения свободной планировки; в секциях №3, №5, №6 – 17 жилых этажей, в секциях №4, №7 – 13 жилых этажей; над верхним жилым этажом в секциях находится технический чердак), расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Энгельса, 115.

Общая площадь – 39 522,89 кв.м.

Наружные стены Многоквартирного дома: наружные железобетонные стеновые панели заводского изготовления по серии 111-ВП толщиной 120 мм из бетона класса В22,5; утеплитель – пенополистирольные плиты толщиной 140 мм с противопожарными рассечками из минераловатной плиты; облицовка – тонкослойная декоративная штукатурка.

Каркас: железобетонные панели из тяжелого бетона класса В22,5, толщиной 160 мм (для 1-3 этажа секций бетон тяжелый класса В35 F100).

Перекрытия: сплошные плоские, толщиной 160 мм, из бетона класса В22,5 по ГОСТ26633-2015, армированные рабочей арматурой класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и конструктивной арматурой класса Вр1 по ГОСТ 6727-80\*.

Конструкция и иные характеристики многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией «Группа многоэтажных жилых домов в границах земельного участка по адресу: г. Курск, ул. Энгельса, 115. Многоквартирный жилой дом поз. 1 с объектами инженерного обеспечения. 2-й этап».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – «В».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – 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, указанными в пункте 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»).

Изображения места расположения бытовой техники, сантехнических изделий и т.п. на плане этажа в Приложении №1 к настоящему Договору носят условный характер и не являются согласованием Сторонами каких-либо обязательств.

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 Российской Федерации.

**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 дома в эксплуатацию или фактическая – после ввода Многоквартирного 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 в сроки, установленные разделом 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, а также не выполняются иные виды работ по чистовой отделке стен, потолка, пола;
- 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-Ру4632000-4248-2022, выдано Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска «08» июля 2022 года;

- 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 – 4 квартал 2024 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 (два) 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).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

### 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 (одного) кв.м. приведенной площади Объекта долевого строительства, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, с округлением до одного рубля, что составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Цена 1 (одного) 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 пункте 1.6 настоящего Договора, на 3 (три) 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 пункте 3.3 настоящего Договора, производится в течение 10 (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. Цена Договора оплачивается Участником путем внесения денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (депонированная сумма) в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (или не позднее \_\_\_ рабочих дней после регистрации настоящего

Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области) на счет эскроу, открытый Участником в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000. Место нахождения (полное) банка: 191144, город Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, Банк ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, КПП 784201001, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, адрес электронной почты банка: Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424) (далее по тексту – «Банк»)/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Порядок оплаты Цены Договора:

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

Денежная сумма, указанная в пункте \_\_\_\_\_ 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 Курской области и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка, за счет:

- собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек;  
 - кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, место нахождения (полное) банка: 191144, город Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, Банк ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, КПП 784201001, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187 (далее – «Банк»), по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, 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 \_\_\_ копеек;  
 - кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, место нахождения (полное) банка: 191144, город Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, Банк ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, КПП 784201001, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187 (далее – «Банк»), по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, 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 \_\_\_ 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.

*Вариант 3: иная редакция.*

3.7. Если для оплаты Цены Договора Участник долевого строительства использует кредитные денежные средства, то в соответствии со статьей 77 Федерального закона от «16» июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон №102-ФЗ от «16» июля 1998 года) Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед банком, принятых по 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, предоставивший кредит Участнику, – залогодержателем Объекта 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 Объекта 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 пунктом 5 статьи 5, пунктом 2 статьи 11 и статьи 77 Федерального закона №102-ФЗ от «16» июля 1998 года. 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 пунктом 3.1 настоящего Договора, является фиксированной и подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Договора. В иных случаях, не указанных в пункте 3.3 настоящего Договора, Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.
- 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 обязательных для применения 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 пунктом 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 пунктом 3.1 настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с пунктом 3.3 и пунктом 3.4 настоящего Договора.
- 4.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по оплате 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 обязан направить 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. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- Уступка, в том числе передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику на получение неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.
- 4.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке, установленном разделом 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 долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара по договору счета эскроу) о заключении Договора счета эскроу.

4.2.8. Участник дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию в отношении Многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно, связанных с увеличением/уменьшением площади Многоквартирного дома, изменением показателей плотности застройки на Земельном участке, количества и местоположения машино-мест, элементов благоустройства и озеленения, а также дает свое согласие на межевание Земельного участка (его раздел, перераспределение и объединение с другими земельными участками) при условии, что образованный таким образом земельный участок под Многоквартирным домом будет соответствовать требованиям градостроительных регламентов и иным предусмотренным нормативно-правовыми актами обязательным требованиям.

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

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение 12 (двенадцати) 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 в установленный законом срок 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 пункте 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 пунктом 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. Под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились понимать в том числе, но не исключительно, возвращение оператором почтовой связи Застройщику заказного письма с уведомлением в связи с истечением срока его хранения в почтовом отделении.

- необоснованного не подписания Участником Акта приема-передачи Квартиры;

- неявка Участника для приемки Объекта долевого строительства,

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, иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому. При этом до подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Квартиры (явные недостатки).

Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником. Наличие указанных замечаний не является препятствием для подписания Участником Акта приема-передачи Квартиры и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были заявлены Участником до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от «13» июля 2015 года №218-ФЗ «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, 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. При этом:

- 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» декабря 2004 года №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 – Федеральный закон №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года);

- гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, на материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.4. 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 долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в разумный срок безвозмездно устранить выявленные недостатки.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного настоящим Договором гарантийного срока, если таковые:

- явились следствием нормального износа Многоквартирного дома в целом, Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в том числе, но не исключительно, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов;

- образовались вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- возникли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Многоквартирного дома в целом,

Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в том числе, но не исключительно, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, повлекшего, в том числе, но не исключительно, возникновение непредвиденных обстоятельств, а именно: затопления помещения, пожара, развития грибка, плесени, протекания межпанельных швов, кровли и т.п.;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## **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 Российской Федерации.

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 (десять) 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 №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года.

8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года.

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 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9.5. Перечень приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1: «Характеристики Объекта долевого строительства».

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

9.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.8. Настоящий Договор, 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, злонamerенного 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:

**ООО СЗ «ИНСТЕП.ЭНГЕЛЬСА»**

394036, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, оф. 514

ОГРН 1223600004100

ИНН 3666263061 КПП 366601001

р/с 40702810711194219665

в Филиале «Центральный»

Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва

БИК 044525411

к/с 30101810145250000411

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

#### УЧАСТНИК:

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

**Приложение №1**

**к Договору №Э1/2-\_\_-\_\_-\_\_ участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

<b>Строительный (условный) номер</b>	<b>Назначение</b>	<b>Секция</b>	<b>Этаж</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Проектная площадь (общая), кв.м.</b>	<b>Инвестируемая площадь (общая), кв.м.</b>

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

**ПЛАН ЭТАЖА**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО СЗ «ИНСТЕП.ЭНГЕЛЬСА»

**УЧАСТНИК:**

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

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