

ДОГОВОР №Кр-__-__-__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Воронеж

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИНСТЕП.КРАСНОЗНАМЕННАЯ», 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 36:34:0403018:758, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Краснознаменная, земельный участок 72, общей площадью 12 066 кв. м, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков №10 от «21» февраля 2023 года, акта приема-передачи от «21» февраля 2023 года к договору купли-продажи земельных участков № 10 от «21» февраля 2023 года, решения №1-23 о перераспределении земельных участков от «27» февраля 2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 36:34:0403018:758-36/069/2023-1 от «18» апреля 2023 года.

1.2. Объекты недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство (далее по тексту – «Объекты недвижимости»):

1) **Многоквартирный дом** – жилой дом, состоящий из 4 (четырёх) секций (рядовых) переменной этажности, расположенный по адресу: Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Краснознаменная.

Количество этажей в Многоквартирном доме:

- 15 (пятнадцать) этажей в секции №1 включают: подвал, в котором расположены электрощитовая, насосные и водомерный узел, помещение уборочного инвентаря; 1-й (первый) этаж секции со встроенным нежилым помещением свободной планировки; 13 (тринадцать) жилых этажей;

- 17 (семнадцать) этажей в секции №2: подвал, в котором расположены электрощитовые; 1-й (первый) этаж секции со встроенными нежилыми помещениями свободной планировки; 15 (пятнадцать) жилых этажей;

- 13 (тринадцать) этажей в секции №3: подвал, в котором расположены помещения ИТП, электрощитовая; 1-й (первый) этаж секции со встроенными нежилыми помещениями свободной планировки; 11 (одиннадцать) жилых этажей;

- 19 (девятнадцать) этажей: подвал, в котором расположены электрощитовые; 1-й (первый) этаж секции со встроенными нежилыми помещениями свободной планировки; 17 (семнадцать) жилых этажей.

Общая площадь Многоквартирного дома: 34 051,79 кв. м.

Материал наружных стен:

- для нежилых помещений 1-х этажей секций: внутренний самонесущий слой – силикатный кирпич, а также железобетонные монолитные стены и колонны; утеплитель – минераловатные плиты; облицовочный слой – декоративная бетонная плитка под кирпич;

- для жилых этажей: внутренний слой – железобетонные стеновые панели заводского изготовления; утеплитель – минераловатные плиты; облицовочный слой – композитные панели (система вентилируемого фасада) (тонкослойная декоративная штукатурка на переходной лоджии);

- для помещений подвала: внутренний слой – монолитный железобетон; утепляющий слой ниже уровня земли – пенополистирольные плиты, выше уровня земли – минераловатные плиты; облицовочный слой выше уровня земли – декоративный кирпич.

Материал каркаса:

- для нежилых помещений 1-х этажей секций: монолитный железобетон;

- для жилых этажей: железобетонные стеновые панели заводского изготовления;

- для помещений подвала: монолитный железобетон.

Материал перекрытий:

- для нежилых помещений 1-х этажей секций: монолитный железобетон;

- для жилых этажей: железобетонные панели заводского изготовления;

- для помещений подвала: монолитный железобетон.

Конструкция и иные характеристики Многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, надземной автостоянкой и иными объектами инженерной инфраструктуры, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Краснознаменная, 72».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома: «С».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома: до 6 баллов.

2) **Надземная автостоянка открытого типа** – отдельно стоящее нежилое здание вспомогательного назначения для обеспечения парковочными местами жителей Многоквартирного дома, расположенное по адресу: Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Краснознаменная.

Количество уровней Надземной автостоянки открытого типа: 2.

Общая площадь Надземной автостоянки открытого типа: 2 697,48 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетон.

Материал перекрытий: монолитный железобетон.

Конструкция и иные характеристики Надземной автостоянки открытого типа определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, надземной автостоянкой и иными объектами инженерной инфраструктуры, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Краснознаменная, 72».

Класс энергоэффективности: не нормируется.

Класс сейсмостойкости: 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 с выполненными в ней работами, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объектов недвижимости 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 Объектов недвижимости 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 Объекты недвижимости, 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 Объектов недвижимости 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 Объектов недвижимости в эксплуатацию или фактическая – после ввода Объектов недвижимости 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 Объектов недвижимости в эксплуатацию может измениться на величину не более пяти процентов от вышеуказанной площади.

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

1.8. **Срок ввода Объектов недвижимости в эксплуатацию** – 4 (четвертый) квартал 2025 года. Датой ввода Объектов недвижимости в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Объектов недвижимости в эксплуатацию.

1.9. **Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику** – в течение 12 (двенадцати) месяцев с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Разрешения на ввод Объектов недвижимости в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате цены настоящего Договора в полном объеме.

1.10. **Депонируемая сумма** – денежные средства в размере, определенном Сторонами в пункте 3.6, которые вносятся Участником на счет эскроу в уплату цены настоящего Договора.

1.11. **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 Объектов недвижимости 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) Объекты недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объектов недвижимости 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 Объектов недвижимости 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.

В соответствии с условиями настоящего Договора, Объект долевого строительства передается Участнику с выполненной в нем отделкой, характеристики которой согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

Отделочные работы, выполнение которых не предусмотрено настоящим пунктом Договора, а также Приложением №2 к Договору, не включаются в цену Договора и производятся Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.3. Строительство Объектов недвижимости ведется на основании:

- разрешения на строительство №36-RU36302000-107-2021, выдано администрацией городского округа город Воронеж «14» декабря 2021 года;
- проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://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 Объектов недвижимости в эксплуатацию, указанный в пункте 1.8 настоящего Договора, 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, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Объектов недвижимости в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока, указанного в пункте 1.8 настоящего Договора, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Объектов недвижимости в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока ввода Объектов недвижимости в эксплуатацию.

2.5. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент по договору счета эскроу) 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 (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту по договору счета эскроу передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством Российской Федерации 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 с учетом стоимости отделки, 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) с учетом стоимости отделки 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 Объектов недвижимости.

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 Объектов недвижимости, 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 Объектов недвижимости 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 (Депонируемая 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 Воронежской 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 Банка: 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»/«Уполномоченный банк»).

Порядок оплаты Цены Договора:

Вариант 1: Редакция пункта при схеме расчетов: собственные и кредитные средства – платежными поручениями 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 Воронежской 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, 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, 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 Объектов недвижимости 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 Объектов недвижимости 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 Объектов недвижимости приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Объектов недвижимости в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.6. 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 переустройству 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 Объектов недвижимости 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 Объектах недвижимости, пропорционально доле, которую занимает фактическая площадь Объекта долевого строительства относительно общей площади помещений Объектов недвижимости.

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 Российской Федерации порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара по договору счета эскроу) о заключении Договора счета эскроу.

4.2.8. При обнаружении в гарантийный период недостатков строительства/отделки Квартиры, Участник обязуется предоставить представителям Застройщика и привлеченным Застройщиком третьим лицам доступ в Квартиру в целях осмотра Квартиры, а также последующего устранения подтвержденных в процессе осмотра Квартиры недостатков строительства/отделки, указанных в претензии, в порядке и в сроки, установленные пунктом 6.4 настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства с выполненной в нем в срок, указанный в пункте 1.9 настоящего Договора, 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 11 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 Объектах недвижимости, 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 Объекты недвижимости, техническим и градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданным Объектам недвижимости, а в части отделки Объекта долевого строительства в вариантах «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес» (Приложение №2 к настоящему Договору) – Стандартам выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) (для указанных вариантов отделки), размещенным в открытом доступе на сайте <https://instep.city/> в подразделе «Раскрытие информации» раздела «Компания».

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. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик также передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, Инструкция).

Стороны договорились, что передача Застройщиком Участнику Инструкции по эксплуатации, указанной в настоящем пункте Договора, производится в электронной форме посредством размещения такой Инструкции для ознакомления в свободном доступе на сайте <https://instep.city/>.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что согласованные Сторонами вышеуказанные форма и способ передачи Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства Участнику понятны, какие-либо возражения относительно их применения Застройщиком у Участника долевого строительства отсутствуют.

По письменному обращению Участника долевого строительства, полученного Застройщиком при передаче Квартиры, а также в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства, установленного пунктом 6.3 настоящего Договора, Инструкция по эксплуатации дополнительно также может быть передана Участнику в бумажной форме (лично под расписку/посредством почтового отправления) или направлена Участнику в электронной форме на электронную почту Участника, указанную в обращении. Срок рассмотрения указанного обращения составляет 5 (пять) рабочих дней со дня его получения Застройщиком.

5.8. 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 Объекты недвижимости, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, а в части отделки Объекта долевого строительства в вариантах «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес» (Приложение №2 к настоящему Договору) – Стандартам выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) (для указанных вариантов отделки), размещенным в открытом доступе на сайте <https://instep.city/> в подразделе «Раскрытие информации» раздела «Компания».

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 законченных строительством Объектов недвижимости, 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;

- гарантийный срок на отделку и используемые при этом материалы и оборудование указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

6.4. В случае если строительство/отделка Объекта долевого строительства выполнены 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 безвозмездно устранить выявленные недостатки строительства/отделки путем направления в адрес Застройщика письменной претензии.

В течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения Застройщиком от Участника долевого строительства претензии с перечнем обнаруженных недостатков Квартиры, а также с требованием их безвозмездного устранения, Стороны настоящего Договора проводят совместный осмотр Квартиры с целью подтверждения наличия недостатков, указанных в претензии Участника, а также определения причин их возникновения, способов и сроков устранения (при подтверждении недостатков, допущенных в процессе строительства/отделки Объекта). Результаты осмотра фиксируются Сторонами в акте осмотра. Осмотр Квартиры и составление акта осмотра Квартиры выполняются в срок, указанный в настоящем абзаце, при условии обеспечения Участником долевого строительства доступа в Квартиру.

Недостатки строительства/отделки, указанные в претензии Участника, а также подтвержденные и зафиксированные Сторонами в акте осмотра Квартиры, безвозмездно устраняются Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты составления Сторонами акта осмотра Квартиры, если Сторонами не согласован более длительный срок устранения недостатков в акте осмотра Квартиры. Устранение недостатков выполняется Застройщиком в сроки, указанные в настоящем абзаце, при условии обеспечения Участником доступа в Квартиру.

При неустранении Застройщиком указанных недостатков в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты составления Сторонами акта осмотра Квартиры или в срок, указанный в акте осмотра Квартиры, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику иные требования, связанные с дефектами качества Объекта долевого строительства, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Стороны определили, что в целях урегулирования ситуации с обнаруженными Участником долевого строительства недостатками Квартиры, Участник обязуется предоставить представителям Застройщика и привлеченным Застройщиком третьим лицам доступ в Квартиру в пределах сроков, установленных настоящим пунктом, в целях осмотра Квартиры, а также последующего устранения подтвержденных в процессе осмотра Квартиры недостатков строительства/отделки, указанных в претензии.

Стороны договорились, что в случаях непредоставления Участником долевого строительства доступа в Квартиру или нарушении Участником каким-либо иным образом порядка урегулирования ситуации с обнаруженными недостатками строительства/отделки Квартиры, сроки, установленные настоящим пунктом для осмотра Квартиры и составления акта осмотра, а также для безвозмездного устранения недостатков за счет Застройщика, продлеваются соразмерно количеству календарных дней, на протяжении которых представителям Застройщика и привлеченным Застройщиком третьим лицам не был обеспечен доступ в Квартиру.

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

- явились следствием нормального износа Объектов недвижимости в целом, Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в том числе, но не исключительно, элементов отделки, 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 Объектов недвижимости в целом, Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в том числе, но не исключительно, элементов отделки, 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.;
- возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов, в том числе, но не исключительно, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- 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 со дня 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 Объектов недвижимости 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 определили, 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.

7.8. Стороны также пришли к соглашению, что к убыткам Застройщика в рамках настоящего Договора относится комиссия, взимаемая с Застройщика банком при осуществлении возврата Застройщиком Участнику денежных средств, ошибочно перечисленных в счет оплаты цены Договора на расчетный счет Застройщика вместо счета эскроу, указанного в пункте 3.6 настоящего Договора. Стороны договорились, что при наступлении случая, указанного в настоящем пункте Договора, Застройщик в счет компенсации убытков, производит возврат денежных средств Участнику за вычетом комиссии, взимаемой банком. Настоящим Участник подтверждает Застройщику правомерность и обоснованность удержания комиссии, а также то, что каких-либо финансовых или иных претензий, связанных с удержанием комиссии, Участник долевого строительства к Застройщику иметь не будет.

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 долевого строительства в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)*.

В случае прекращения Договора участия в долевом строительстве после раскрытия Уполномоченным банком счетов эскроу на основании представленного Застройщиком Разрешения на ввод Объектов недвижимости в эксплуатацию, возврат Участнику *(в случае приобретения Объекта долевого строительства в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* оплаченных по Договору денежных средств производит Застройщик. При этом Стороны договорились, что Застройщик при перечислении денежных средств со своего расчетного счета на счет Участника долевого строительства имеет право произвести удержание комиссии, взимаемой банком за операцию по переводу и являющейся убытком Застройщика, из денежных средств, подлежащих возврату Участнику. Настоящим Участник подтверждает Застройщику правомерность и обоснованность удержания такой комиссии, а также то, что каких-либо

финансовых или иных претензий, связанных с удержанием комиссии, Участник долевого строительства к Застройщику иметь не будет.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в том числе, но не исключительно, связанных с увеличением/уменьшением площади Объектов недвижимости, изменением показателей плотности застройки на Земельном участке, количества и местоположения машино-мест, количества этажей Объектов недвижимости, элементов благоустройства и озеленения, замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки Объектов недвижимости, замены материалов ограждающих конструкций и отделки Объектов недвижимости, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость Объектов недвижимости, а также корректировки проектной документации, вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций, без получения на данные действия Застройщиком в период таких изменений дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на проведение Застройщиком мероприятий, направленных на изменение границ Земельного участка, в том числе путем его раздела, объединения, выделения, перераспределения с другим (другими) земельным(и) участком(ами) и т.п., если указанные изменения вносятся с соблюдением требований действующего законодательства и не нарушают прав Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком в период таких изменений дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на возможность размещения и/или осуществления строительства Застройщиком иных объектов на Земельном участке либо на ином, вновь образованном земельном участке, производном от вышеуказанного земельного участка, если такое размещение и/или строительство не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объектов долевого строительства), без получения на данные действия Застройщиком в период таких изменений дополнительного согласия Участника долевого строительства и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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.

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

10.3. 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, но не исключительно, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, адрес электронной почты, номер телефона) (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.

10.4. 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.

10.5. Перечень приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

- Приложение №2: «Характеристики отделки Объекта долевого строительства».

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

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

10.8. 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, 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.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в течение пяти календарных 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.

11.2. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ «ИНСТЕП.КРАСНОЗНАМЕННАЯ»
 394036, г. Воронеж, ул. Пушкинская, д. 1, оф. 408
 ИНН 3666265982 КПП 366601001
 ОГРН 1233600002240
 р/с 40702810511195220507
 в Филиале «Центральный»
 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва
 к/с 30101810145250000411
 БИК 044525411

Участник:

 Дата рождения: _____
 Паспорт _____ № _____, выдан

 «__» _____ Г.,
 код подразделения: _____
 Адрес: _____
 Тел. _____
 Адрес электронной почты: _____
 (при наличии электронной почты)

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Приложение №1
к Договору №Кр-__-__-__ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202_ г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

ПЛАН ЭТАЖА

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО СЗ «ИНСТЕП.КРАСНОЗНАМЕННАЯ»

Участник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение №2
к Договору №Кр-__-__-__ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202_ г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. В соответствии с условиями Договора №Кр-__-__-__ участия в долевом строительстве от «__» _____ 202_ г., Застройщик предлагает Участнику долевого строительства следующие доступные варианты внутренней отделки Квартиры:

Характеристики отделки	Варианты отделки					
	Стандарт	Комфорт-творчество	Комфорт	Бизнес	Перфекционист	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОТДЕЛКИ						
КУХНЯ¹						
потолки:	натяжные потолки ПВХ	да	да	да	да	да
стены:	виниловые обои	да	да	да	да	да
двери:	дверной блок	да	да	да	да	да
полы:	ламинат	нет	нет	нет	нет	да
	линолеум	да	да	да	нет	нет
	керамогранитная плитка	нет	нет	нет	да	нет
	плинтус ПВХ	да	да	да	да	да
ЖИЛЫЕ КОМНАТЫ						
потолки:	натяжные потолки ПВХ	да	да	да	да	да
стены:	виниловые обои	да	да	да	да	да
двери:	дверной блок	да	да	да	да	да
полы:	линолеум	да	нет	нет	нет	нет
	ламинат	нет	да	да	да	да
	плинтус ПВХ	да	да	да	да	да
КОРИДОР						
потолки:	натяжные потолки ПВХ	да	да	да	да	да
стены:	виниловые обои	да	да	да	да	да
полы:	линолеум	да	нет	нет	нет	нет
	ламинат	нет	да	да	да	да
	плинтус ПВХ	да	да	да	да	да
электронизделия:	точечные светильники	нет	нет	нет	да	нет
САНИТАРНЫЕ УЗЛЫ (ванная, туалет)						
потолки:	натяжные потолки ПВХ	да	нет	да	да	да
стены:	отделка моющейся водно-дисперсионной краской светлых оттенков	да	нет	нет	нет	нет
	отделка плиткой	нет	нет	да	да	да
	короб из гипсокартонных влагостойких листов	да	нет	да	да	да
двери:	дверной блок	да	да	да	да	да
полы:	отделка плиткой	да	нет	да	да	да
сантехнические изделия:	ванна	да	нет	да	да	да
	унитаз	да	нет	да	да	да
	раковина с пьедесталом	нет	нет	да	нет	да
	раковина навесная	да	нет	нет	нет	нет
	раковина с тумбой	нет	нет	нет	да	нет
	смеситель для ванны	нет	нет	да	да	да
	смеситель для раковины в санузле	нет	нет	да	да	да
общий смеситель на ванную и раковину	да	нет	нет	нет	нет	

¹ Если в Квартире имеется кухня-ниша (кухня без обеденной зоны, физически не отделенная перегородкой от жилой комнаты) или кухня, проектная площадь которой превышает 15 (пятнадцать) кв.м., то обязательные элементы отделки для такой кухни (потолки, стены, полы, двери) идентичны элементам отделки, предусмотренным в таблице для жилой комнаты.

Характеристики отделки		Варианты отделки				
		Стандарт	Комфорт-творчество	Комфорт	Бизнес	Перфекционист
электроизделия:	светильник накладной, типа «Шар»	да	нет	нет	нет	нет
	точечные светильники	нет	нет	да	да	да
	встраиваемые розетки	нет	нет	да	да	да
ОБЩЕЕ						
Разводка сетей холодной и горячей воды, канализации		да	да	да	да	да
ОТДЕЛКА ПО ЖЕЛАНИЮ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА						
ЛОДЖИЯ/БАЛКОН						
потолки:	отделка структурной краской	нет	нет	нет	да	нет
стены:	отделка структурной краской	нет	нет	нет	да	нет
полы:	отделка плиткой	нет	нет	нет	да	нет
электроизделия:	настенно-потолочный светодиодный светильник	нет	нет	нет	да	нет
	встраиваемая розетка	нет	нет	нет	да	нет

2. Участник долевого строительства *подтверждает ознакомление и согласие* со следующей информацией о возможных вариантах внутренней отделки Квартиры, указанных в пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору:

2.1. В вариантах отделки «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес» работы выполняются Застройщиком в соответствии со следующими Стандартами выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах), размещенными в открытом доступе на сайте <https://instep.city/> в подразделе «Раскрытие информации» раздела «Компания»:

- отделка «Стандарт» выполняется Застройщиком в соответствии со Стандартом выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) СТО 75920416-101-2024;

- отделка «Комфорт» выполняется Застройщиком в соответствии со Стандартом выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) СТО 75920416-102-2024;

- отделка «Комфорт-творчество» выполняется Застройщиком в соответствии со Стандартом выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) СТО 75920416-102-2024, за исключением положений указанного стандарта обо всех видах работ, выполняемых в санитарных узлах, так как отделка санитарных узлов Квартиры в варианте отделки «Комфорт-творчество» Застройщиком не выполняется;

- отделка «Бизнес» выполняется Застройщиком в соответствии со Стандартом выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) СТО 75920416-103-2024.

2.1.1. Фотографии и/или видеоматериалы и/или пространственная визуализация (далее по тексту – Изображения), демонстрирующие возможный внешний вид Объекта долевого строительства после отделки при выборе отделки в вариантах «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес», выполненной Застройщиком в соответствии со Стандартами выполнения комплекса отделочных работ, указанными в пункте 2.1 настоящего Приложения №2 к Договору, а также описание элементов отделки, размещены для ознакомления в свободном доступе также на сайте <https://instep.city/> в разделе «Отделка».

При этом представленные на сайте Изображения, описание элементов отделки имеют исключительно информационный характер. Результат отделки Квартиры в вариантах «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес», выполненной Застройщиком, в том числе в части цветовых решений элементов отделки, предварительно согласованных Участником долевого строительства в пункте 3 настоящего Приложения №2 к Договору, может отличаться от Изображений и описания Квартиры после отделки, размещенных на сайте <https://instep.city/>.

2.2. В варианте отделки «Перфекционист» отделка выполняется с соблюдением требований СНиП, СП, ГОСТ и прочих документов в области стандартизации качества работ и материалов. Стандарты выполнения комплекса отделочных работ, перечисленные в пункте 2.1 настоящего Приложения №2 к Договору, при выборе Участником варианта комплекса отделочных работ «Перфекционист», не применяются.

3. Стороны договорились, что в соответствии с выбором Участника долевого строительства в рамках Договора №Кр-__-__-__ участия в долевом строительстве от «__» _____ 202__ г. Застройщик выполняет работы по внутренней отделке Квартиры в соответствии с вариантом отделки «_____».

При выборе варианта отделки «Комфорт» далее в пункте указываем (ставим «V»):

Опции отделки «Комфорт» для выбора Участником долевого строительства	Вариант для выбора Участником долевого строительства	Выбор Участника долевого строительства
Цветовое решение по настенной плитке в санузлах	«Белый цвет»	<input type="checkbox"/>
	Сочетание: «Белый цвет» + дополнительно «Бирюза-Розовый»	<input type="checkbox"/>
	Сочетание: «Белый цвет» + дополнительно «Бирюза-Фиолетовый»	<input type="checkbox"/>
	Сочетание: «Белый цвет» + дополнительно «Розовый-Фиолетовый»	<input type="checkbox"/>
Цветовое решение межкомнатных дверей	Цвет «Светлое дерево»	<input type="checkbox"/>
	Цвет «Темное дерево»	<input type="checkbox"/>
Установка унитаза с инсталляцией в санузле/санузлах (1)	Да	<input type="checkbox"/>
	Нет	<input type="checkbox"/>
Установка дополнительной раковины в туалете (при наличии в Квартире отдельных санитарных узлов) (1)	Да	<input type="checkbox"/>
	Нет	<input type="checkbox"/>

Примечание:

(1) Выполняется по желанию Участника долевого строительства, применимо только для Квартир, планировочные особенности которых позволяют произвести установку. С полным списком таких Квартир можно ознакомиться в отделе продаж Застройщика.

При выборе варианта отделки «Комфорт-творчество» далее в пункте указываем (ставим «V»):

Опции отделки «Комфорт-творчество» для выбора Участником долевого строительства	Вариант для выбора Участником долевого строительства	Выбор Участника долевого строительства
Цветовое решение межкомнатных дверей	Цвет «Светлое дерево»	<input type="checkbox"/>
	Цвет «Темное дерево»	<input type="checkbox"/>

При выборе варианта отделки «Бизнес» далее в пункте указываем (ставим «V»):

Опции отделки «Бизнес» для выбора Участником долевого строительства	Вариант для выбора Участником долевого строительства	Выбор Участника долевого строительства
Цветовое решение по стенам в жилых комнатах, на кухне, оклеенных обоями	Все стены окрашены в «Белый» цвет	<input type="checkbox"/>
	Одна стена в жилых комнатах, на кухне окрашена в «Серый» цвет, остальные стены – в «Белый» цвет	<input type="checkbox"/>
	Одна стена в жилых комнатах, на кухне окрашена в «Светло-коричневый» цвет, остальные стены – в «Белый» цвет	<input type="checkbox"/>
Устройство напольного покрытия на кухне и в коридоре в сочетании ламината и керамогранитной плитки (1)	Да	<input type="checkbox"/>
	Нет	<input type="checkbox"/>
Цветовое решение по настенной и напольной плитке в санузлах	«Светло-коричневый» цвет + «Светло-Серый» цвет («Светло-коричневый» цвет – напольная плитка, плитка на стене над ванной, унитазом; «Светло-серый» цвет – плитка на остальных стенах в санузлах)	<input type="checkbox"/>
	«Серый» цвет + «Белый» цвет («Серый» цвет – напольная плитка, плитка на стене над ванной, унитазом; «Белый» цвет – плитка на остальных стенах в санузлах).	<input type="checkbox"/>
Установка унитаза с инсталляцией в санузле/санузлах (2)	Да	<input type="checkbox"/>
	Нет	<input type="checkbox"/>
Установка дополнительной раковины в туалете (при наличии в Квартире отдельных санитарных узлов) (2)	Да	<input type="checkbox"/>
	Нет	<input type="checkbox"/>
Выполнение отделки лоджии и/или балкона	Да	<input type="checkbox"/>
	Нет	<input type="checkbox"/>

Примечания:

(1) Выполняется по желанию Участника долевого строительства. Керамогранитная плитка выкладывается в зоне приготовления пищи на кухне, в зоне прихожей – в коридоре. Данная опция применима только для Квартир, планировочные особенности которых позволяют произвести выполнение данного вида работ. С полным списком таких Квартир можно ознакомиться в отделе продаж Застройщика.

(2) Выполняется по желанию Участника долевого строительства, применимо только для Квартир, планировочные особенности которых позволяют произвести выполнение данного вида работ. С полным списком таких Квартир можно ознакомиться в отделе продаж Застройщика.

3.1. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Стандарт выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) _____ (указываем номер Стандарта, соответствующего выбранному Участником в пункте 3 варианту отделки: СТО 75920416-101-2024 (для отделки «Стандарт»), СТО 75920416-102-2024 (для отделки «Комфорт», «Комфорт-творчество»), СТО 75920416-103-2024 (для отделки «Бизнес»)), прочитан им в полном объеме, понятен, какие-либо вопросы к содержанию Стандарта выполнения комплекса отделочных работ у Участника отсутствуют; выражает согласие на применение указанного в настоящему пункте Стандарта выполнения комплекса отделочных работ при выполнении отделочных работ, а также при определении качества Объекта долевого строительства в части выполненных отделочных работ и использованных при этом оборудовании и материалов. Данный пункт применяется при выборе Участником долевого строительства одного из следующих вариантов отделки, указанных в пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору: «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес».

3.2. Стороны договорились, что при выполнении отделки Застройщик оставляет за собой право внесения корректировок в перечень работ, предусмотренных в Стандарте выполнения комплекса отделочных работ, указанном в пункте 3.1 настоящего Приложения №2 к Договору, без ухудшения качества результата отделочных работ и без изменения цены Договора, указанной в пункте 3.1 Договора. Данный пункт применяется при выборе Участником долевого строительства одного из следующих вариантов отделки, указанных в пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору: «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес».

4. Стороны пришли к соглашению о следующих решениях в отношении материалов и оборудования, подлежащих применению Застройщиком при выполнении отделочных работ:

4.1. Выбор всех отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, осуществляется Застройщиком самостоятельно;

4.2. Застройщик имеет право использовать как материалы, предусмотренные в Стандарте выполнения комплекса отделочных работ, указанном в пункте 3.1 настоящего Приложения №2 к Договору, так и иные аналогичные по качеству и характеристикам материалы. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, не изменяет цену Договора, указанную в пункте 3.1 Договора, а также не является нарушением условий Договора. Данное положение применяется при выборе Участником долевого строительства одного из следующих вариантов отделки, указанных в пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору: «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес».

4.3. При выполнении отделки Квартиры допускаются цветовые отклонения материалов и оборудования, подлежащих применению при производстве работ, от материалов и оборудования, использованных Застройщиком при отделке демонстрационных Квартир в вариантах «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес», Изображения которых, размещены на сайте <https://instep.city/> в разделе «Отделка». С указанными Изображениями Участник долевого строительства ознакомлен в соответствии с пунктом 2 настоящего Приложения №2 к Договору. Данное положение применяется при выборе Участником долевого строительства одного из следующих вариантов отделки, указанных в пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору: «Стандарт», «Комфорт», «Комфорт-творчество», «Бизнес».

5. Гарантийный срок на работы по отделке Квартиры, а также на материалы и оборудование, используемые при выполнении указанных работ, составляет 3 (три) месяца со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. При этом гарантийный срок на комплектующие изделия, включая смесители, розетки, выключатели, сантехнические изделия, электроизделия, а также иные подобные материалы и оборудование, применяемые Застройщиком при выполнении отделки Объекта долевого строительства, во всяком случае, не может быть больше гарантийного срока, установленного производителем таких материалов и оборудования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СЗ «ИНСТЕП.КРАСНОЗНАМЕННАЯ»

Участник:

_____/_____

_____/_____