ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Тамбов « » _____ 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТАТУС», именуемое в дальнейшем «Застройщик» или «Бенефициар по договору счета эскроу», в лице директора ФИО, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, дата рождения: __ года рождения, место рождения: ____, документ, удостоверяющий личность: паспорт серия __ № ___, выдан _____, дата выдачи: _____ код подразделения ____, СНИЛС _____, зарегистрированная по адресу: _____

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», действующий 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 68:20:3003001:2400, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, Тамбовский район, д. Красненькая, общей площадью 2 354 кв. м, принадлежащий Застройщику на праве договора аренды земельных участков с последующим выкупом от 05.11.2025 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности 68:20:3003001:2400-68/141/2025-6 от 17.11.2025 года.

1.2. **Многоквартирный дом** - жилой дом, состоящий из 1 (одной) секции, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, Тамбовский район, д. Красненькая, Микрорайон Тепличный, 2

Количество этажей в Многоквартирном доме — 9 этажей (в секции пристроенное помещение, в котором расположены электрощитовые, помещения ИТП и узла учета тепла, насосные и водомерный узел).

Общая площадь Многоквартирного дома: 5 336,9 кв.м.

Материал наружных стен Многоквартирного дома:

1) для подвального этажа наружные стены многослойные: внутренний слой — железобетонные блоки (ФБС); утепляющий слой ниже уровня земли — пенополистирольные плиты, выше уровня земли — минераловатные плиты; облицовочный слой — фасадная система с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки;

2) для жилых этажей, технического этажа наружные стены многослойные: внутренний самонесущий слой пенобетонные блоки заводского изготовления; утеплитель минераловатные плиты; облицовка — тонкослойная штукатурка.

Материал перекрытии Многоквартирного дома:

1) между подвальным и 1-м этажом — железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления;

2) остальные перекрытия — железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления.

Конструкция и иные характеристики Многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией «9-ти этажный одноподъездный многоквартирный жилой дом Тамбовская область, д. Красненькая, мкр. Тепличный. поз 2».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома: «В».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома: 6 баллов.

1.3.**Объект долевого строительства** - - комнатная квартира (жилое помещение), расположенная на 1 этаже в секции Многоквартирного дома, со строительным (условным) номером 3, 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 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 управомоченным на осуществление кадастровых работ лицом.

1.6. 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.

1.7. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию — **3 (третий) квартал 2027 года**. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику **не позднее 31.03.2028 года** и при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, включая обязанность по уплате цены настоящего Договора в полном объеме.

При этом в случае неявки Участника для приемки Объекта, либо немотивированного отказа Участника от приемки Объекта (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством отсутствия вины Участника в каких-либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Объекта.

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

1.10. 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;
- 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 Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство **№68-20-13-2025**, выданного Администрацией Тамбовского муниципального округа Тамбовской области **«12» сентября 2025 года**;

- проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте https.•natu.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, указанный в пункте 1.7 настоящего Договора, может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока, указанного в пункте 1.7 настоящего Договора, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Стороны обязуются урегулировать ситуацию с изменением договорного срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

2.5. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент по договору счета эскроу) предлагают (адресуют оферту) **ПАО Сбербанк** заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с общими условиями договора счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, размещенными на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее _Общие условия).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту по договору счета эскроу передать ПАО Сбербанк Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, 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**. НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.2. Цена 1 (одного) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) С учетом стоимости отделки **(__) рубль 00 копейки.**

3.3. В случае если по результатам обмеров, выполненных по заданию Застройщика управомоченным 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 в части возникшего расхождения, превышающего 3%, 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, в т.ч. объектов инженерной инфраструктуры, а также сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика. Стороны определили, что оплата услуг Застройщика производится за счет неиспользованных денежных средств, оставшихся в распоряжении Застройщика по окончании строительства Многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора (экономия Застройщика). Дольщик согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

3.6. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет-эскроу в Банке ПАО «Сбербанк» (далее – Банк) в следующем порядке.

Цена договора будет оплачена с использованием первоначального взноса дольщика и кредитных средств ПАО «Сбербанк России».

- часть первоначального взноса в размере ___ () **рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств;

- часть денежных средств в размере _____ () **рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (далее именуемый «Банк»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней после государственной регистрации Настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора участия в долевом строительстве путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере части цены настоящего Договора участия в долевом строительстве _____ () **рублей** с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива - _____ () **рублей**.

Срок действия аккредитива – 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

Получатель: **ФИО**.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства представляет в ПАО Сбербанк Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости (в форме документа на бумажном носителе, выданного уполномоченным органом/в форме документа на бумажном носителе с удостоверительной надписью нотариуса о тождественности электронного документа документу на бумажном носителе/в форме электронного документа с УКЭП уполномоченного органа), подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.

При исполнении аккредитива денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

3.7. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Банк эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: 394018 г. Воронеж, Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк, ул. 9 Января, д. 28, корреспондентский счет № 30101810500000000653, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 900 - для мобильных, 8(800)5555550 - для городских (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Депонент: **ФИО**;

Размер депонируемой суммы: ____ **(пять) рублей**.

Срок условного депонирования: до 31.03.2028 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Бенефициар: ООО **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТАТУС»**

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет, реквизиты которого указываются в Соглашении эскроу, которое заключено между Застройщиком (Бенефициаром) и Банком.

Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в следующие сроки:

- Часть цены договора в размере **_____ () рублей**, подлежащая внесению за счет собственных средств, оплачивается не позднее 10 (десяти) рабочих дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- Часть цены договора в размере **(_____) рублей**, подлежащая внесению за счет кредитных средств, оплачивается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате Договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.8. 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 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.

4.2. 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. При нарушении указанного запрета Участник долевого строительства уплачивает Застройщику по письменному требованию последнего штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

4.23. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора.

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

4.25. Участник обязуется оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения от Застройщика квитанции на оплату государственной пошлины в порядке, предусмотренном в пункте 5.8 настоящего Договора.

4.26. 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 ПАО Сбербанк (Эскроуагент) 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.

4.28. 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.

4.29. Участник обязуется не производить любые работы, влекущие изменение фасада Многоквартирного дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест), без согласования с контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства с выполненной в нем отделкой в срок, указанный в пункте 1.8 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 сообщение о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства. Направление указанного сообщения производится Застройщиком посредством почтового отправления заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в разделе 1 настоящего Договора, или посредством вручения Участнику лично под расписку, или иным способом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. 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, а в части отделки Объекта долевого строительства в вариантах **«Whitebox (вайт бокс)», «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 http://idm-development.ru/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 http://idm-development.ru/

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. После передачи Квартиры Участнику Застройщик в срок и в порядке, установленные Федеральным законом 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), направляет в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

По результатам подачи Застройщиком заявления в электронной форме посредством электронного сервиса органа регистрации прав формируется квитанция (платежное поручение) на оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Квартиру.

Указанную квитанцию Застройщик направляет Участнику для оплаты по электронной почте, посредством обмена мгновенными сообщениями между пользователями с помощью сети Интернет (такими как MAX) или любым иным способом, не запрещенным законодательством Российской Федерации, по выбору Застройщика. При направлении квитанции по электронной почте датой получения письма считается дата, следующая за днем отправки письма по электронной почте. При направлении квитанции посредством обмена мгновенными сообщениями между пользователями датой получения письма считается дата направления сообщения.

Участник долевого строительства обязуется оплатить государственную пошлину в срок, указанный в пункте 4.2.5 настоящего Договора. Участник самостоятельно несет ответственность (в т.ч. возможные убытки) за заполнение необходимых платежных реквизитов, а также осознает наличие риска приостановки/отказа в государственной регистрации права собственности в связи с неоплатой/неполной оплатой государственной пошлины.

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, а в части отделки Объекта долевого строительства в вариантах «White box (вайт бокс)», «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 http://idm-development.ru/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 законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года 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 №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 Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома 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 или направляются на электронную почту Застройщика, указанную в разделе 11 Договора. 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. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

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 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 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, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат перечислению

Уполномоченным банком на счет для возврата денежных средств, указанный Участником в договоре счета эскроу при его заключении.

В случае прекращения Договора после раскрытия Уполномоченным банком счетов эскроу на основании представленного Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, возврат Участнику **ФИО** 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.

8.6. Прекращение действия Договора по инициативе Участника при отсутствии оснований, указанных в частях 1 , 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от «30» декабря 2004 года, может быть осуществлено при наличии согласия Застройщика, посредством подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, а также при условии выплаты Участником штрафа в пользу Застройщика в размере 150 ООО (Сто пятьдесят тысяч) рублей. Порядок уплаты штрафа определяется Сторонами в соглашении о расторжении Договора.

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 Многоквартирного дома, изменением показателей плотности застройки на Земельном участке, количества и местоположения машино-мест, количества этажей Многоквартирного дома, элементов благоустройства и озеленения, с заменой применяемого инженерного оборудования и материалов, с частичной перепланировкой Многоквартирного дома, с заменой материалов ограждающих конструкций и отделки Многоквартирного дома, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость Многоквартирного дома, а также согласие на корректировку проектной документации, вызванную 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 согласие на передачу Земельного участка/части Земельного участка третьим лицам в залог, аренду, сервитут, безвозмездное пользование, а также 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 Объект долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объекта 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 Тили строительство не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства (т.е. в результате таких изменений не меняется площадь Объекта 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, в том числе, в документе, удостоверяющим личность, предоставленных Застройщику (в том числе, но не исключительно, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, семейное положение, адрес электронной почты, номер телефона, СНИЛС, почтовый адрес, адрес регистрации, любые сведения, содержащиеся в документе, удостоверяющем личность) (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 Уполномоченный 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 Уполномоченного 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 форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями 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. Участник гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на заключение Договора. 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:	**УЧАСТНИК:**
ООО СЗ «СТАТУС» Юридический адрес: 398002, обл. Липецкая, г. Липецк, ул. Тельмана, д. 21, помещ. 3, офис 1 КПП 480001001 ИНН 4800027023 ОГРН 1254800006757 Р/С 40702810335710000768 в АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644 ПАО СБЕРБАНК К/С 30101810800000000604 БИК 040173604 e-mail: szstatus@yandex.ru **Директор** _____ // м.п.	**ФИО** дата рождения:, место рождения: документ, удостоверяющий личность: паспорт серия №, выдан дата выдачи: код подразделения, зарегистрированный(ая) по адресу: Тел: /_____/./ ***(подпись)*** ***(ФИО)***

Приложение № 1
к Договору № участия в долевом строительстве
многоквартирного дома 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
	Квартира					

Наименование (условный номер) комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	Площадь, кв.м
Жилая комната	
Кухня	
Коридор	
Санузел	

ПЛАН ЭТАЖА



ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: УЧАСТНИКИ:

/_____/ /

/_____/ /

Приложение №2 к
Договору № участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «» _____ 202 г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «» _____ 202 года, Застройщик предлагает Участнику долевого строительства следующие доступные варианты внутренней отделки Квартиры:

Характеристики отделки		**Варианты отделки**	
		Вайт бокс	**Бизнес**
ЖИЛЫЕ КОМНАТЫ, КУХНЯ И КОРИДОР			
потолки:	натяжные потолки ПВХ со скрытым карнизом ПК5	нет	да
стены:	шпатлевание	да	да
	виниловые обои	нет	да
двери межкомнатные	дверной блок	нет	да
полы:	ламинат с плинтусом ПВХ	нет	да
САНИТАРНЫЕ УЗЛЫ (ванная, туалет)			
потолки:	натяжные потолки ПВХ	нет	да
стены:	отделка плиткой	нет	да
	короб из гипсокартонных влагостойких листов	нет	да
полы:	отделка плиткой	нет	да
двери межкомнатные	дверной блок	нет	да
сантехнические изделия:	ванна	нет	да
	унитаз	нет	да
	раковина с тумбой	нет	да
	смеситель для ванны	нет	да
	смеситель для раковины в санузле	нет	да
ЭЛЕКТРОИЗДЕЛИЯ			
потолки:	точечные светильники	нет	да
стены:	встраиваемые розетки	нет	да
ПРОЧЕЕ			
разводка сетей холодной и горячей воды, канализации		нет	да

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 «White box (вайт бокс)», «Бизнес» работы выполняются Застройщиком в соответствии со следующими Стандартами выполнения комплекса отделочных работ

в жилых помещениях (квартирах), размещенными в открытом доступе на сайте http://idm-development.ru/в подразделе «Раскрытие информации» раздела «Компания»:

- отделка «Бизнес» выполняется Застройщиком в соответствии со Стандартом выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) СТО 75920416-102-2026

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 варианте «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 http://idm-development.ru/ в разделе «Отделка».

При этом представленные на сайте Изображения, описание элементов отделки имеют исключительно информационный характер. Результат отделки Квартиры в вариантах «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 http://idm-development.ru//

3. Стороны договорились, что в соответствии с выбором Участника Долевого строительства в рамках Договора № участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 2026 г. Застройщик выполняет работы по внутренней отделке Квартиры в соответствии с вариантом отделки «_____»

При выборе варианта отделки «White box (вайт бокс)» Далее в пункте указываем (ставим «V»):

Опции отделки «White box (вайт бокс)», для выбора Участником долевого строительства	Вариант для выбора Участником долевого строительства	Выбор Участника долевого строительства
Стены в жилых комнатах, на кухне и коридоре	Отшпаклёваны в 2 слоя с применением грунта глубокого проникновения	

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	
	Одна стена в жилых комнатах, на кухне окрашена в «Серый» цвет, остальные стены — в «Белый» цвет	
	Одна стена в жилых комнатах, на кухне окрашена в «Светло-коричневый» цвет, остальные стены — в «Белый» цвет	
Цветовое решение по настенной и напольной плитке в санузлах	**«Светло-коричневый» цвет** «Светло-коричневый» цвет — напольная плитка, плитка на стене над ванной, унитазом;	
	«Серый» цвет «Серый» цвет — напольная плитка, плитка на стене над ванной, унитазом;	

3.1. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Стандарт выполнения комплекса отделочных работ в жилых помещениях (квартирах) СТО 75920416-102-2026, 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, указанных в пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору: «White box (вайт бокс)», «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 варианта отделки «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 варианта отделки, указанных 6 пункте настоящего Приложения №2 к Договору: «White box (вайт бокс)», «Бизнес».

4.3. При выполнении отделки Квартиры допускаются цветовые отклонения материалов и оборудования, подлежащих применению при производстве работ, от материалов и оборудования, использованных Застройщиком. 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 6 пункте 1 настоящего Приложения №2 к Договору: «White box (вайт бокс)», «Бизнес».

5. Гарантийный срок на работы по отделке Квартиры, а также на материалы и оборудование, используемые при выполнении указанных работ, составляет 1 (один) год 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: УЧАСТНИКИ:

/_____/ /

/_____/ /