

Типовая форма Договора долевого участия в строительстве. Настоящий договор не является публичной офертой. Условия типового Договора долевого участия в строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор долевого участия в строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования Участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних лиц и т. д.

ДОГОВОР № **{room.building_number}**
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург

{date_of_signed} года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс Клевер Парк» (ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **{podpisant}**, с одной стороны, и

Гражданин РФ **{individual_1.fio}**, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой комплекс с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK», 3 очередь строительства 2 этап:

{section.description} **{section.short_description}**, расположенный по строительному адресу: **{building.address}** (далее МКД), **{section.cadastral_number}**, и после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **единоличную собственность**, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, при наличии разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1 **{section.building_permit}**.

1.2.2. **{section.land_right}**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **{section.registration_of_the_right}**.

1.2.3. Проектная декларация опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте Наш.дом.рф.

1.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства (квартиру) на дату заключения настоящего Договора.

1.4. $\{\text{section.shared_construction_article}\}$.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение и общее имущество в МКД, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, характеристики которого указаны в настоящем Договоре, включая приложение №1 к настоящему Договору (далее – Объект долевого строительства).

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующее предварительное описание согласно проектной документации: секция $\{\text{section.name}\}$, этаж $\{\text{room.floor}\}$, строительный номер помещения $\{\text{room.building_number}\}$, вид: **квартира**, назначение: **жилое**, количество комнат $\{\text{room.number_of_rooms}\}$, площадь комнат $\{\text{room.living_space_per_project}\}$ кв.м., общая площадь - $\{\text{room.space_without_loggias_per_project}\}$ кв.м., общая приведенная площадь - $\{\text{room.space_with_loggias_coefficient_per_project}\}$ кв.м., с учетом площади лоджий $\{\text{room.space_loggias_per_project}\}$ кв.м., с учетом понижающего коэффициента 0,5 - $\{\text{room.space_loggias_with_coefficient}\}$ кв.м.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/террасы с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России.

Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане, его предварительное (проектное) планировочное решение приводится в Приложении №3 к настоящему Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

2.2. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании фактических замеров, проведенных кадастровым инженером при вводе в эксплуатацию МКД и состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России, и применяется для окончательного взаиморасчета Сторон.

2.2.1 Если по результатам обмеров кадастрового инженера, полученных на основании фактических замеров, проведенных при вводе МКД в эксплуатацию, общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., то производится перерасчет цены Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета на условиях, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Сумма к возврату/доплате рассчитывается как произведение разницы между фактической и общей приведенной площадью с первого сантиметра, на цену 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1 Договора. Проектная приведенная площадь указана в пункте 2.1 Договора.

Сумма, подлежащая доплате Участником долевого строительства либо подлежащая возврату Участнику долевого строительства, указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или ином документе, подписанном Сторонами. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится на основании заявления.

2.2.2 Взаиморасчеты Сторон осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, если иное не согласовано Сторонами дополнительно. Если иное не установлено в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, сумма денежных средств, подлежащая доплате Участником долевого строительства либо возврату Участнику долевого строительства, должна быть уплачена не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи.

2.2.3 Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличивается или уменьшается относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет цены Объекта долевого строительства не производится.

Площадь Объекта долевого строительства измеряется между поверхностями стен и перегородок. В случае если проектом не предусмотрены зашивка коммуникаций (стояки вентиляции, канализации, водоснабжения и пр.), площадь под указанными коммуникациями входит в площадь Объекта долевого строительства и подлежит оплате Участником долевого строительства.

Высота Объекта долевого строительства измеряется от пола до потолка вне зависимости от места расположения инженерных коммуникаций.

В случае если Объектом долевого строительства является машино-место, границы такого объекта определяются проектной документацией с учетом следующего:

- площадь машино-места измеряется по середине линии разметки, со стороны смежного машино-места, разделенного разметкой;
- в площадь машино-места включается разметка полностью, со стороны машино-места, граничащей с местами общего пользования;
- площадь машино-места измеряется от поверхности стен/перегородок, в случае, если машино-место граничит со стеной/перегородкой.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации. При этом площадь Объекта долевого строительства, многоквартирного дома, паркинга (при наличии) может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, строительные материалы/оборудование, в т.ч. форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть заменены на эквивалентные по качеству, не приводящие к ухудшению качества Объекта долевого строительства по результатам изменения проектной документации, без подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации без уведомления Участника долевого строительства.

2.4. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стороны договорились, что цена 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **#{room.price_per_m_text}**.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (цена объекта долевого строительства), определен как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем пункте Договора, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, и составляет: **#{cost_by_price_text}**.

Стороны Договора утверждают, что в затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят выплаты (включая проценты) по кредитам, выданным кредитными организациями в качестве целевого финансирования строительства МКД.

3.2. Оплата по настоящему Договору Участником долевого строительства (Депонентом) производится до ввода МКД в эксплуатацию после государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Депонент: гр. **#{individual_1.fio}**.
- Бенефициар: ООО СЗ «ЖК Клевер Парк».
- Депонируемая сумма: **#{cost_by_price_text}**.
- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.
- Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию МКД (предполагаемый срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – **#{section.deadline}**г.).

• Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в соответствии с условиями настоящего Договора и приложениями к нему. Оплата за Объект долевого строительства может

быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее ввода МКД в эксплуатацию.

- Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет: Бенефициар.
- Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.2.1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

3.2.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика в сроки и в порядке, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.3. Порядок оплаты согласован Сторонами в соответствии с Протоколом стоимости 1 кв.м. и Графиком платежей (Приложение № 2), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, предусмотренный ст. 8 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию МКД и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик осуществляет строительство МКД с вводом его в эксплуатацию **в срок до** **{section.deadline}**г.

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства: до **{section.transfer_deadline}**г.

Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства без какого-либо согласования на то с Участником долевого строительства, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению Сторон, в том числе в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств:

– актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и т.п.;

– дополнительные работы по перепланировке Объекта долевого строительства, отделочные работы и т.п.

4.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

4.4.1. Право доступа в принимаемый Объект имеет право только Участник долевого строительства, поименованный в Договоре, а также уполномоченный им представитель. Представитель Участника долевого строительства допускается на Объект на основании письменного заявления Участника долевого строительства на усмотрение Застройщика. Участие представителя в обязательном порядке фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Участника долевого строительства. Участие в осмотре иных лиц (кроме Участника долевого строительства и/ или представителя и/или специалиста, предусмотренного подпунктом «д» п.4.9 настоящего Договора) не допускается, т.к. до момента передачи Объекта все имеющиеся риски (в том числе повреждения или утраты), несет Застройщик.

4.4.2. При ходатайстве Участника о переносе даты осмотра Объекта и/ или подписания Акта приемки-передачи Объекта, перенос даты является ПРАВОМ Застройщика, а не его обязанностью. Подписанием настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены негативные последствия отказа/ уклонения от приемки Объекта согласно ст. 8 № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. при которых Застройщик вправе будет составить односторонний Акт передачи Объекта.

4.4.3. До начала осмотра Объекта Участник долевого строительства и/ или уполномоченный представитель обязаны предъявить Застройщику паспорт или иной документ, удостоверяющий личность.

4.4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) МКД и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в Договоре или вручается Участнику долевого строительства либо его представителю лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) МКД и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4.5. В случае нарушения, предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

4.4.6. Неявка Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней:

- со дня получения сообщения о завершении строительства (создания) МКД и о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

- по истечении срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства, после устранения обоснованных замечаний, указанных в акте осмотра;

- при уклонении от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого участия ввиду необоснованных замечаний,

считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого участия в порядке, предусмотренном в п. 4.5 настоящего договора.

4.4.7. Неполучение сообщения о завершении строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 30 календарных дней с даты прибытия сообщения по месту вручения Участнику долевого строительства также считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и является основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого участия в порядке, предусмотренном в п. 4.5 настоящего договора.

4.4.8. Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче или доказательством отказа Участника долевого строительства от его получения - возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения и/или сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по основаниям, указанным в п. 4.4.6 Договора, Застройщик по истечении 7 (Семи) рабочих дней вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.6. Вызов Участника долевого строительства на повторную приемку Объекта долевого строительства осуществляется путем отправки заказного письма Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 10 договора и/или телеграммой. Участник долевого строительства обязан явиться на повторную приемку в срок, обозначенный Застройщиком. При выявлении на повторной приемке новых замечаний, ранее не указанных при первичной приемке, при условии, что Застройщик признал такие замечания обоснованными, Застройщик обязан устранить замечания за свой счет и своими и (или) привлеченными силами. Срок устранения вышеуказанных замечаний определяется Застройщиком с учетом необходимого времени для устранения замечаний, с точки зрения последовательности выполнения технологических процессов, а также с учетом заказа и поставки материалов.

4.7. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

4.8. При наличии обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства Участник долевого строительства обязан повторно приступить к приемке Объекта после устранения замечаний в дату, обозначенную Застройщиком в сообщении. Застройщик имеет право отказать участнику в устранении замечаний в случае их необоснованности.

4.9. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства и Застройщик до подписания Акта приема-передачи обеспечивают составление Акта осмотра в соответствии с подпунктом "е" настоящего пункта с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в соответствии с подпунктом "д" настоящего пункта (далее - специалист);

при отсутствии существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Застройщик и Участник долевого строительства указывают в Акте осмотра перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком. При наличии разногласий относительно указанного перечня он определяется согласно Акту осмотра, составленному с участием специалиста в соответствии с подпунктом "е" настоящего пункта;

а) при обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, подтвержденных Актом осмотра, составленным с участием специалиста в соответствии с подпунктом "е" настоящего пункта, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания

Акта приема-передачи и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта;

б) при выявлении отступлений от условий Договора и (или) указанных в ч.1 ст. 7 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования (далее - установленные требования к качеству Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обращается к Застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков;

в) Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания Акта приема-передачи, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства - в технически разумные сроки со дня составления в соответствии с подпунктом "е" настоящего пункта Акта осмотра с участием специалиста, но не позднее срока, указанного в п.4.2 настоящего Договора;

г) в случае отказа Застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков, Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд;

д) под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, в целях настоящего договора понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

е) техническое обследование Объекта долевого строительства обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и осуществляется в следующем порядке:

специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется по соглашению Сторон (Застройщика и Участника долевого строительства). В случае не достижения согласия по кандидатуре специалиста – каждая из Сторон вправе привлечь к осмотру специалиста по своему усмотрению;

дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается Участником долевого строительства и Застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков Объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования. В случае уклонения согласования одной из Сторон даты проведения осмотра – вторая Сторона направляет уклоняющейся Стороне заказное письмо и/ или телеграмму с указанием даты и времени осмотра. Не явка Участника долевого строительства на осмотр с участием специалиста – не препятствует составлению Застройщиком совместно со специалистом Акта осмотра;

Участник долевого строительства и Застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения Объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра;

Акт осмотра составляется в произвольной форме и включает в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству Объекта долевого строительства. Акт осмотра подписывается Участником долевого строительства, Застройщиком и специалистом;

Ж) В случае, если специалист выдаст заключение о необоснованности заявленных Участником долевого строительства замечаний, Участник долевого строительства обязан будет возместить Застройщику в течении 10 (Десяти) календарных дней с даты соответствующего требования - стоимость по привлечению Застройщиком специалиста в той части, в которой необоснованные замечания были указаны Участником долевого строительства в Акте осмотра.

з) при непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков - Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

4.10. Общая продолжительность времени, отводимого на первичную (последующую) приемку (осмотр) Объекта, составляет: 30 (Тридцать) минут для машино-мест или помещений для хранения (кладовых); 1 (Один) час для квартиры студии или однокомнатной квартиры; 1,5 (Полтора) часа для двух-/трех-/ четырех комнатной квартиры. Данный регламент связан с необходимостью соблюдения Застройщиком графика приема-передачи Объектов всем Участникам долевого строительства, недопустимости ущемления прав иных Участников долевого строительства. В случае, если Участнику требуется дополнительное время на приемку Объекта, Застройщик предоставляет ему иной свободный день/ час для продолжения приемки (осмотра) Объекта в соответствии с графиком. Бремя затрат,

связанное с неоднократной приемкой (осмотром) Объекта самим Участником, либо с привлечением Участником долевого строительства специалиста – несет Участник долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить условия настоящего Договора, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство МКД и обеспечив качество строительно-монтажных работ в соответствии с проектной документацией, соответствующими нормами и правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. При условии своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1. настоящего Договора МКД и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

5.1.3. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства:

- 1) о завершении строительства МКД;
- 2) о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.4. При обнаружении Участником долевого строительства некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими и (или) привлеченными силами. Срок устранения вышеуказанных замечаний определяется Застройщиком с учетом необходимого времени для устранения замечаний, с точки зрения последовательности выполнения технологических процессов, а также с учетом заказа и поставки материалов.

5.1.5. После получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

- справку о полной оплате;
- акт приема-передачи
- инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Передача документов, необходимых для оформления права собственности, оформляется актом.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный Приложением № 2 к Договору срок уплатить обусловленную Договором цену Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.2. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства и/или в случае, если Объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству, если иной срок не оговорен в сообщении Застройщиком.

В случае, если Объект долевого строительства был принят с замечаниями, Участник долевого строительства обязуется прибыть для подписания акта осмотра Объекта долевого строительства, в противном случае Застройщик не несет ответственность за несвоевременное устранение недостатков.

5.2.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заключить с эксплуатирующей организацией, принявшей МКД в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного МКД ставкам соразмерно доле владения площадью общего имущества МКД, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором).

5.2.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанный в п. 2.1. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

Участник долевого строительства обязуется соблюдать в период всего срока эксплуатации Объекта долевого строительства инструкцию, переданную Застройщиком и содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства передается Участнику долевого строительства в бумажном виде или на цифровом носителе на усмотрение Застройщика.

5.2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства (Цедент) обязан уплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

6. ГАРАНТИИ

6.1. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства качества, соответствующего условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества МКД, соответствия его условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик устанавливает в рамках настоящего Договора следующие гарантийные сроки:

6.2.1. гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет.

6.2.2. гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

6.2.3. Указанный в п. 6.2.1. гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Указанный в п. 6.2.2. гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. При обнаружении Участником долевого строительства в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в технически разумные сроки, при условии, что Участник долевого строительства заявил о них Застройщику в разумный срок с момента их обнаружения.

При этом Застройщик не несет ответственность за обнаруженные недостатки (дефекты), произошедшие в результате нормального износа МКД или его частей, неправильной эксплуатации МКД или его частей Участником долевого строительства или любыми третьими лицами, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или любыми третьими лицами, несоблюдение Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.4. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в акте осмотра для устранения Застройщиком в разумный срок с учетом технологического процесса работ.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.5. При наличии недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При возникновении между Застройщиком и Участником долевого строительства спора по поводу недостатков Объекта долевого строительства или их причин любая из Сторон вправе провести строительную экспертизу. Оплата стоимости экспертизы производится стороной, её инициирующей.

После проведения экспертизы все затраты, связанные с её проведением и устранением выявленных недостатков (дефектов) оплачивает сторона, их допустившая (виновная сторона).

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия привлеченных им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования МКД.

7.3. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.4. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как:

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства);
- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства);

- акты государственных органов и органов местного самоуправления, действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие задержку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилого МКД, и другие подобные обстоятельства.

7.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного посещения строящегося МКД без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Объекта долевого участия в строительстве, иное бездействие Участника долевого строительства) в срок, установленный п. 4.4 настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия Объекта долевого участия в строительстве.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора** в случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежей в соответствии с условиями настоящего Договора, по оплате цены Договора, а именно:

8.1.1. просрочка более чем на 2 (два) месяца в случае, если оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

8.1.2. просрочка внесения очередного платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;

8.1.3. просрочка внесения очередного платежа в течение более, чем 2 (два) месяца.

8.1.4. в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

8.1.5. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ Участника долевого строительства от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9, ч.7 ст.15.4 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

8.3. Участник долевого строительства вправе расторгнуть Договор в судебном порядке в случае существенного изменения размера Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов от площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

8.4. Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Для государственной регистрации настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства подают совместно заявление Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства может выдать нотариальную доверенность для представления его интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по вопросу государственной регистрации настоящего Договора, всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), права собственности на Объект долевого строительства, с правом получения документов, удостоверяющих факт государственной регистрации права собственности, а также с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника долевого строительства.

Данная доверенность оформляется на лиц, указанных в перечне, предоставленном Застройщиком. Услуги по регистрации договора долевого участия (дополнительных соглашений и изменений к нему) и права собственности на Объект долевого строительства оказываются по отдельному соглашению и в стоимость данного Договора не входят. В стоимость настоящего Договора не входит также оплата всех необходимых сборов и пошлин.

9.3. Рекламные конструкции на МКД не входят в общее имущество МКД и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

9.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче;

- со стороны Участника долевого строительства – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

9.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.7. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

9.8. При условии заключения соответствующего отдельного договора между Застройщиком и Участником долевого строительства Застройщиком осуществляется предоставление документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанный в п. 2.1. настоящего договора Объект долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.9. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника долевого строительства он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства данной обязанности.

9.10. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление от даты его направления. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными надлежащим образом, даже если Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

Споры Сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при несогласовании рассматриваются судом в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

9.11. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предназначенных для строительства МКД, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предназначенными для строительства МКД, его частями, правами на него.

9.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что строительство МКД, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на принадлежащем Застройщику земельном участке, для строительства **комплекса** жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки.

В связи с изложенным, Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность о том, что

- ✓ на принадлежащем Застройщику земельном участке предполагается проектирование и строительство **комплекса** объектов недвижимости, с составом которых Участник долевого строительства имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. Участник долевого строительства уведомлен также о том, что состав комплекса может быть изменен и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению Застройщика с соблюдением норм действующего законодательства;

- ✓ Застройщиком предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, на земельном участке могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;

- ✓ Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

- ✓ Строительство осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, которой, в том числе, предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям водо-, тепло-, энерго- и т.д. снабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети техподполья МКД, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства). Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с предусмотренным проектной документацией способом выполнения указанных работ;

- ✓ Условия перехода прав на земельные участки при переходе права собственности на здания, сооружения, определены ст. 36 Жилищного Кодекса РФ. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом законодательством о градостроительной деятельности предусмотрено, что, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются соответствующим органом с соблюдением процедуры публичных слушаний по окончании строительства.

В связи с изложенным, границы земельного участка под МКД и необходимого для его эксплуатации, могут быть оформлены собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на принадлежащем Застройщику земельном участке.

9.13. Стороны договорились о том, что Застройщик имеет право заключать Соглашения с ресурсоснабжающими организациями об установлении сервитута земельного участка (или его части), на котором осуществляется строительство МКД, мест общественного пользования МКД, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения МКД. Условия Соглашения определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

9.14. Стороны договорились о том, что Застройщик в целях соблюдения сроков строительства и графика финансирования, имеет право привлекать кредитные средства банков. Условия кредитного договора определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

9.15. Заключая настоящий Договор Участник долевого строительства дает согласие на обработку и предоставление своих персональных данных Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действует до дня его отзыва в письменной форме.

9.16. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Участником долевого строительства и Застройщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями и обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.17. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участник долевого строительства согласен.

9.18. К Договору прилагаются:

- характеристика Объекта долевого строительства (Приложение № 1);
- протокол стоимости 1 кв.м. и график платежей (Приложение № 2);
- план Объекта долевого строительства и схема расположения на поэтажном плане (Приложение № 3).

9.19. Настоящий Договор прошит, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, один - для Застройщика, один - для регистрирующего органа.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «ЖК Клевер Парк»

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309

Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309

ИНН: 6685118428 / КПП 668501001

ОГРН 1169658096981

р/с `{section.settlement_account_ddu}` в `{section.bank_name_ddu}`

БИК `{section.bic_ddu}`

к/с `{section.correspondent_account_ddu}`

Участник долевого строительства:

`{individual_1.fio}`

Дата рождения: `{individual_1.birth_day}` г.р.

Паспорт гражданина РФ: `{individual_1.russianPassport.series}` `{individual_1.russianPassport.number}`,

выдан `{individual_1.russianPassport.when_issued}` г. `{individual_1.russianPassport.whom_issued}`

Место регистрации: `{individual_1.russianPassport.address}`

Тел: `{individual_1.phones_1.phone}`

Адрес электронной почты: `{individual_1.emails_1.email}`

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

`{podpis_OOO}`

Участник долевого строительства:

_____/`{podpisant_mini}`/

М.П.

_____/`{individual_1.surname_abbr}`/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору долевого участия в строительстве № **#{room.building_number}** от **#{date_of_signed}**г.

г. Екатеринбург

#{date_of_signed}г.**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

секция **#{section.name}**, этаж **#{room.floor}**, строительный номер помещения **#{room.building_number}**, вид: **квартира**, назначение: **жилое**, количество комнат **#{room.number_of_rooms}**, площадь комнат **#{room.living_space_per_project}** кв.м., общая площадь - **#{room.space_without_loggias_per_project}** кв.м., общая приведенная площадь - **#{room.space_with_loggias_coefficient_per_project}** кв.м., с учетом площади лоджий **#{room.space_loggias_per_project}** кв.м., с учетом понижающего коэффициента 0,5 - **#{room.space_loggias_with_coefficient}** кв.м., 3 очередь строительства 2 этап жилого комплекса с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK»:
#{section.description} **#{section.short_description}**, расположенный по строительному адресу: **#{building.address}** (далее МКД), **#{section.cadastral_number}**.

МКД имеет следующие проектные характеристики:

Количество этажей: **#{section.number_of_floors}**Ориентировочная проектная площадь: **#{section.project_area}** кв.м.;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Интенсивность сейсмических воздействий: **#{section.seismic_resistance}** баллов по шкале MSK 64;

Материал наружных стен – монолитные ж/бетонные, кирпич с эффективным негорючим утеплителем, в соответствии с проектом.

Материал междуэтажных перекрытий – монолитный железобетон

Отделка фасада - навесная фасадная система;

Кровля – утепленная с покрытием из битумно-полимерных материалов и внутренним организованным водостоком, не эксплуатируемая

Высота жилых помещений «в свету» (от стяжки до монолитной железобетонной плиты перекрытия) - 2900 мм (при этом максимально допустимое отклонение в сторону уменьшения высоты не должно превышать 20 мм; максимально допустимое отклонение в сторону увеличения высоты - без ограничений).

Уровень отделки и внутренние инженерные системы передаваемого жилого помещения

№	Наименование	Описание	Примечание
1	Окна	Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей (ПВХ) с заполнением двухкамерным стеклопакетом	<p>Приемка стеклопакетов на наличие и количество пороков согласно ГОСТ 111-2014.</p> <p>На стеклопакет площадью до 5 квадратных метров допускаются пороки:</p> <p>Локальный порок: до 0.5 мм – кол-во не нормируется. Свыше 0.5 до 1.0 мм – не более 2 шт. Свыше 1 мм. – не допускается</p> <p>Линейный порок: До 10 мм включительно – включают в общее количество локальных пороков, но не более 2.</p> <p>Классификация пороков согласно ГОСТ 32361-2013.</p> <p>Контроль пороков согласно ГОСТ 32557-2013 п.19.</p> <p>Контроль проводят при рассеянном дневном освещении или подобном ему искусственном (без прямого освещения).</p> <p>Наблюдатель должен находиться на расстоянии 0,6-</p>

			1,0 м от осматриваемой поверхности изделия. Размер порока определяют по наибольшему четко выраженному видимому очертанию без учета оптических искажений.
2	Лоджии	Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей (ПВХ) с заполнением двухкамерным стеклопакетом, металлическое ограждение. Внутренние конструкции – из алюминиевого или ПВХ-профиля с заполнением стеклом. Лоджия входит в тепловой контур здания.	
3	Ленточное остекление, в том числе лоджий	Алюминиевая стоечно-ригельная витражная система с заполнением двухкамерным стеклопакетом в светопрозрачной части	При наличии, в соответствии с проектом.
4	Откосы: - Входная дверь	Согласно проекта	Максимальные отклонения: - от вертикали и горизонтали не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту откоса; - по ширине откоса не более 5 мм.
	- Оконные	Согласно проекта	
5	Полы - жилых помещений	Цементно-песчаная стяжка, без финишного покрытия	Просвет между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжки не более 4 мм
	- санузлов	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция обмазочная конструкций, без финишного покрытия	Просвет между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжки не более 4 мм
6	Потолки	Без отделки	Отклонение от горизонтали не более 20 мм на всю плоскость
7	Стены -жилых помещений	Штукатурка	Отклонение от вертикали – не более 3 мм на 1м поверхности, но не более 10 мм на всю высоту стены
	-санузлов	Цементная штукатурка	
	Стены с криволинейными поверхностями	Штукатурка	
8	Материал перегородок	Согласно проекта	Прихожие и гардеробные – допускается устройство из ГКЛ по металлическому каркасу
9	Зашивки инженерных коммуникаций	Согласно проекта	При наличии, в соответствии с проектом
10	Двери	Входные – металлические; Межкомнатные двери и двери санузлов - не устанавливаются.	
11	Внутренние инженерные системы		
	- отопление	Горизонтальная разводка в стяжках пола. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы с подключением из стены, на этажах с ленточным	Установка поквартирных приборов учета тепла в поэтажной нише в межквартирном коридоре

		остеклением – с подключением из пола	
	- вентиляция	Согласно проекта, механическая вытяжная вентиляция с естественным притоком	
	- ГВС	Горизонтальные разводки под стяжками пола	Установка поквартирных приборов учета ГВС в поэтажной нише в межквартирном коридоре. Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
	- ХВС	Горизонтальные разводки под стяжками пола	Установка поквартирных приборов учета ХВС в поэтажной нише в межквартирном коридоре. Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
	- канализование	Согласно проекта	Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
	- электроснабжение	В защитных трубах в стяжках пола, в монолитных плитах, под слоем штукатурки	Учет расхода электроэнергии предусмотрен в этажных щитках, счетчик многотарифный.
	- слаботочные сети (радио, интернет)	Радио – до этажного щитка Оптоволоконный кабель - до квартирной слаботочной ниши	
12	Сантехническое и бытовое оборудование		
	- мойка	Не устанавливается	
	- ванная	Не устанавливается	
	- умывальник и унитаз	В 1 из с/у квартиры устанавливается 1 унитаз и 1 раковина	
	- электроплита	Не устанавливается	

Застройщик:
\$_{podpis_OOO}

Участник долевого строительства:

_____/\$_{podpisant_mini}/

_____/\$_{individual_1.surname_abbr}/

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору долевого участия в строительстве № **{room.building_number}** от **{date_of_signed}**г.

г. Екатеринбург

{date_of_signed}г.**ПРОТОКОЛ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ****1. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1.1. Стороны договорились, что цена единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **{room.price_per_m_text}**.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет **{room.space_with_loggias_coefficient_per_project}** кв.м., и состоит из суммы общей проектной площади Объекта долевого строительства и площади лоджий/ террас (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (цена Объекта долевого строительства), определен как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. Договора, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, что составляет: **{cost_by_price_text}**.

1.2. Обязанность по оплате настоящего Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения Участником долевого строительства денежных средств (депонируемая сумма) в размере **{cost_by_price_text}** на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) «Сбербанк России» (ПАО)

Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию МКД, указанного в проектной декларации. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

а. Обязанность участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

б. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика в сроки и в порядке, предусмотренные законодательством РФ, на залоговой счет Застройщика, открытый в кредитующем банке, права по которому переданы в залог «Сбербанк России» (ПАО), предоставившему Застройщику целевой кредит на строительство МКД (при наличии у Застройщика задолженности перед «Сбербанк России» (ПАО) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.09.2021 № **{section.project_financing_agreement}** или на счет Застройщика № **40702810816540044461** в Уральском банке ПАО Сбербанк (в случае отсутствия у Застройщика задолженности перед «Сбербанк России» (ПАО)).

2. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Порядковый номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1	В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке «Сбербанк России» (ПАО).	{cost_by_price_formatted}
	Итого	{cost_by_price_formatted}

3. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
{podpis_OOO}

Участник долевого строительства:

_____/ **{podpisant_mini}** /

_____/ **{individual_1.surname_abbr}** /

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору долевого участия в строительстве № **room.building_number** от **date_of_signed**г.

г. Екатеринбург

date_of_signedг.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ НА
ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ**

ВСТАВИТЬ ПЛАН СЕКЦИИ!!!

Застройщик:
podpis_OOO

Участник долевого строительства:

_____/podpisanant_mini/

М.П.

_____/individual_1.surname_abbr/