



Договор  
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург  
\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ком-Билдинг»**, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности от \_\_\_\_\_ г, с одной стороны,  
и гр. **ФИО**, именуемый(-ая, -ые) в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

**Жилой дом** – «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже (№ 1Г по ПЗУ) – 4 этап строительства», строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0306088:39, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тенистая, принадлежащем Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № Т-347 от 29.10.2013 г., договора № СД-778/14-21-16 от 09.07.2014 г. о передаче в качестве вклада в уставный капитал прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № Т-347 от 29.10.2013 г. Разрешение на строительство от 06.08.2021 г. № RU 66302000-2328-2021 выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

**Изменение фасада дома** – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров или телевизионных антенн вне квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

**Квартира (Объект долевого строительства)** – структурно обособленное помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Характеристика Квартиры указана в Приложении №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**Площадь квартиры** - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий (балконов).

**Общая площадь квартиры** - состоит из суммы площади квартиры и площади лоджий (балконов) с учетом понижающего коэффициента.

**Изменение планировки квартиры (перепланировка)** – изменение конфигурации Квартиры (в том числе, но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в том числе, но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Квартире, приводящие к изменению Квартиры по сравнению с проектом, производство которых возможно исключительно после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Квартиры сторонами настоящего договора.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами

настоящего Договора.

**Проект** – проектная документация, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

**Депонент** – физическое или юридическое лицо, являющееся стороной настоящего договора (Участник долевого строительства) и владельцем эскроу-счёта, открытого для расчётов по Договору участия в долевом строительстве.

**Бенефициар** – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ком-Билдинг»**, (Застройщик, Бенефициар), являющееся стороной настоящего договора и получателем денежных средств с эскроу-счёта при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

**Эскроу-агент** - \_\_\_\_\_

**Эскроу-счёт для расчетов по договору участия в долевом строительстве (Эскроу-счёт)** - специальный банковский счёт в валюте Российской Федерации, открываемый эскроу-агентом Депоненту для расчётов по Договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Договора участия в долевом строительстве, для учёта и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве и договором эскроу-счёта.

**Срок условного депонирования** - срок учета и блокирования денежных средств на эскроу-счёте в рамках договора эскроу-счёта.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 2.3. настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в порядке, указанном в настоящем Договоре.

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области.

2.2 ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство Жилого дома по проекту, прошедшему экспертизу, с вводом в эксплуатацию в срок не позднее **3-го квартала 2029 года**.

2.3 Квартира имеет следующие характеристики:

**количество жилых комнат:** \_\_\_\_;

**номер квартиры по проекту:** \_\_\_\_;

**этаж:** \_\_\_\_;

**Общая площадь:** \_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Экспликация (планировка) Квартиры носит информационный характер, оформлена в виде Приложения №2 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.4 Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом общая площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена не более чем на 5%. Материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. 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.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

3.1 Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, определяется как произведение цены одного квадратного метра общей площади Квартиры, установленной настоящим договором, на общую площадь Квартиры и округляется до целого числа (рубля).

Цена одного квадратного метра общей площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ копеек.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ копеек, в том числе НДС, уплачиваемый подрядным и иным организациям в процессе строительства Жилого дома. Сумма НДС определяется по завершению строительства.

3.2. Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.4.1.6. и 4.2.2. настоящего Договора.

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

#### **4.1. ЗАСТРОЙЩИК** обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

4.1.2. Уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия.

4.1.3. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок, ЗАСТРОЙЩИК обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и направить соответствующее предложение об изменении договора.

4.1.4. После выполнения обязательств УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате цены настоящего Договора, при условии получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать ему Квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ФИО).

4.1.5. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру.

4.1.6. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что общая площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше общей площади, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 5%, то ЗАСТРОЙЩИК обязан возратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры, в части превышающей 5%, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади (согласно п. 3.1. Договора), в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

#### **4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется:

4.2.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан до ввода Жилого дома в эксплуатацию уплатить цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 5.1. настоящего Договора, эскроу-счет.

4.2.2. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что общая площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает общую площадь, указанную в п. 2.3. настоящего договора, более чем на 5%, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, денежные средства за дополнительные квадратные метры, в части превышающей 5%, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади (согласно п.3.1. Договора), в течение 20 (Двадцати)

календарных дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.2.3. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от Застройщика Квартиру по акту приема-передачи, в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приемки Квартиры по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по её содержанию и содержанию общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи) согласно выставяемым счетам.

4.2.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не производить изменений планировки Квартиры и изменений фасада без согласования с соответствующими органами.

4.2.6. В целях передачи обязанностей по эксплуатации и содержанию объектов инженерной инфраструктуры (инженерных сетей, зданий, сооружений, оборудования), с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поручает ЗАСТРОЙЩИКУ передачу указанных выше объектов в муниципальную собственность либо в собственность иной организации, осуществляющей эксплуатацию и/или выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям, в порядке и на условиях, определяемых ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно по согласованию с муниципалитетом, либо указанными выше организациями.

### **4.3. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ:**

4.3.1. После оплаты цены Договора, установленной п. 3.1. настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить свои права по Договору без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением последнего в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору.

4.3.2. В случае неполной оплаты цены Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить свои права по Договору с одновременным переводом долга на нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и только на основании предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА.

Надлежащим согласием ЗАСТРОЙЩИКА в данном случае признается проставление надписи «Согласовано», подписи уполномоченного лица и печати ЗАСТРОЙЩИКА на экземпляре Договора об уступке прав по договору, до его передачи на государственную регистрацию.

4.3.3. Уступка прав по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации. Один экземпляр оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию, с копией выписки из единого государственного реестра прав, подтверждающей государственную регистрацию договора уступки, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

5.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ цену Договора в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора, в соответствии п. 5.1.6. настоящего Договора, путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый в \_\_\_\_\_ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Депонента), 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 эскроу-счета, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.1.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту, указан в п. 2.3. настоящего Договора;

5.1.2. Эскроу-агент: \_\_\_\_\_

5.1.3. Депонент (УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА): ФИО;

5.1.4. Депонируемая сумма указана в п. 3.1. Договора;

5.1.5. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПышмаСтройИнвест»

5.1.6. Оплата цены Договора производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения депонируемой суммы на специальный эскроу-счет в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей за счет собственных средств, не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области;

- \_\_\_\_\_ рублей за счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_ не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области.

5.1.7. Срок условного депонирования: до \_\_\_\_\_.

5.2. Моментом исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательства по оплате цены Договора считается день поступления денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора.

5.3. Депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ с эскроу-счета на открытый в Эскроу-агенте счет ЗАСТРОЙЩИКА, реквизиты которого указаны в настоящем Договоре.

Основанием перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы является предоставление разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

5.4. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором эскроу-счёта;

- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

6.1. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия.

ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче Квартиры, указанной в п.2.3. настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.2. Срок начала передачи и принятия Квартиры – 2 (два) месяца с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию. Дата ввода Жилого дома в эксплуатацию указывается в разрешении на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.3. Срок передачи и принятия Квартиры (период передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры) – 60 (шестьдесят) календарных дней с момента начала передачи. Передача Квартиры ранее указанного срока

возможна только при условии полной оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены Договора.

6.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший от ЗАСТРОЙЩИКА уведомление, указанное в п. 6.1. настоящего Договора, в установленном настоящим Договором порядке обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня начала передачи, указанного в уведомлении, приступить к приемке Квартиры у ЗАСТРОЙЩИКА по акту приема-передачи.

6.5. В случае если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не прибывает для приемки Квартиры, либо необоснованно уклоняется от подписания передаточного акта в течение срока, установленного п.6.4. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК по истечении периода, предусмотренного п.6.3. настоящего Договора вправе составить односторонний акт, о чем делается соответствующая отметка в передаточном акте.

В этом случае Квартира считается принятой УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты составления одностороннего акта и все риски случайной гибели и повреждения Квартиры переходят к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.6. Стороны настоящим признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, приборах отопления, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания), не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами и правилами (ГОСТ, СП, СНИП и т.п. правилами), не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в акте приёма-передачи Объекта долевого строительства для последующего устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ в порядке гарантийных обязательств.

6.7. Передача Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по оплате цены Договора и после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.8. В случае привлечения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, для приемки Квартиры, лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией 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 (далее - Специалист), расходы по оплате его услуг несет непосредственно УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА независимо от того, подтвердил указанный Специалист, либо не подтвердил (согласно акту осмотра) наличие нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства. Указанные расходы возмещению Застройщиком не подлежат.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты, предусмотренных пунктом 5.1.6. настоящего Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки на

основании письменной претензии ЗАСТРОЙЩИКА.

7.2. В случае нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается ЗАСТРОЙЩИКОМ в двойном размере.

7.3. Гарантийный срок на жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.

Гарантийный срок на изделия, входящие в комплектацию жилого помещения (Квартиры): двери, окна, напольные и настенные покрытия, соответствует гарантийному сроку, установленному производителями данных изделий.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за дефекты Квартиры, произошедшие вследствие выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока работ в Квартире, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации Квартиры, а также иных работ, влекущих изменение проектных характеристик Квартиры (в том числе, изменение планировки Квартиры).

7.4. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.5. Стороны договорились, что в случае направления одной из Сторон претензии, относительно невыполнения/ненадлежащего выполнения другой Стороной принятых на себя обязательств, срок рассмотрения и подготовки ответа на данную претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.3. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.4. В случае изменения адреса и/или реквизитов Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой стороне уведомления о произошедших изменениях в порядке, предусмотренном п. 8.5. настоящего Договора.

8.5. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами условий настоящего Договора, устанавливается следующий порядок направления уведомлений, извещений, претензий, предусмотренных настоящим Договором, за исключением уведомлений об уступке прав по настоящему Договору (уведомление об уступке прав требований направляется способами, предусмотренными п. 8.5.1 и 8.5.2. настоящего договора):

8.5.1. путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;

8.5.2. путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

8.5.3. путем направления смс-сообщений. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на смс-информирование по номеру телефона, указанному в настоящем Договоре. Любые извещения, связанные с заключением, исполнением и регистрацией настоящего Договора могут быть направлены ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с помощью смс-сообщений на номер телефона, указанный в настоящем Договоре, что является надлежащим извещением. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что по указанному в настоящем Договоре номеру телефона отсутствует блокировка на входящие смс-сообщения с коротких номеров или буквенных адресатов.

Информация, направленная одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны, одним из установленных в настоящем пункте способов, считается доставленной надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

8.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поручает ЗАСТРОЙЩИКУ зарегистрировать настоящий Договор, а также все подписанные в дальнейшем приложения, изменения и дополнения к нему (протоколы, дополнительные соглашения и др.), за исключением договоров/соглашений об уступке своих прав по договору третьим лицам, в Управлении Росреестра по Свердловской области.

В этих целях УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется предоставить указанному ЗАСТРОЙЩИКОМ лицу нотариальную доверенность для представления его интересов в Управлении Росреестра по Свердловской области при регистрации настоящего Договора, а также всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), за исключением договоров/соглашений об уступке своих прав по договору третьим лицам, с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а также, при наличии супруга(и), нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на совершение такой сделки.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется сдать на государственную регистрацию подписанные сторонами документы не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписанных документов, указанных доверенности и согласия.

8.7. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего Договора, жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ и даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и других объектов. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уведомленным и дает свое согласие на то, что в случае строительства на земельном участке других очередей строительства, право общедолевой собственности на земельный участок переходит к нему после окончания строительства всех очередей.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими



земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, необходимое для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников квартир в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

8.8. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах: по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Росреестра по Свердловской области.

8.9. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта, ЗАСТРОЙЩИКУ (далее до конца настоящего пункта - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о месте, дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты, ИНН.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых Оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме, необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления Оператору.

**Подпись субъекта персональных данных:** \_\_\_\_\_

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Характеристика Квартиры – на 2 листах,
2. Экспликация (планировка) Квартиры – на 1 листе.

### **ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СЗ «Ком-Билдинг»**

620109, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Заводская, д. 45Д, офис 403

ИНН 3444118218 КПП 665801001, ОГРН 1043400339432, ОКПО 74915749

р/сч. 40702810700030019557 в Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ",

к/сч. 30101810465777100812

БИК 047162812

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

М.П.

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /ФИО/

С проектной декларацией ознакомлен(а)

\_\_\_\_\_ /ФИО/

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ -  
от \_\_\_\_\_ 202\_ года**1. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома**

Вид (наименование)	
Назначение	
Этажность здания	
Общая площадь здания	
Наружные стены	
Внутренние несущие стены и перегородки	
Внутренние несущие стены	
Плита перекрытия	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

**2. Характеристика квартиры**

Номер квартиры	Назначение помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь с лоджией (с коэфф. 05), кв.м.	Наименование помещений	Площадь, кв.м.
					Комната 1	
					Комната 2	
					Комната 3	
					Кухня	
					Коридор	
					Санузел 1	
					Санузел 2	
					Лоджия	
					Балкон	

**3. Уровень отделки**

Потолок в комнатах, коридорах, кухне и санузлах	
Полы в комнатах, коридорах и кухне	
Полы в санузле	
Стены в комнатах, коридоре и кухне	
Стены в санузле	
Окна	
Остекление лоджий	
Пол лоджий	

Двери	
Отопление	
Вентиляция	
Водоснабжение	
Канализация	
Слаботочные сети	
Электрооборудование:	
Пожарная сигнализация и оповещение	
Дополнительная информация	<p>Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств</p> <p>Квартира передаётся по Акту приема-передачи.</p>

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик: ООО «СЗ «Ком-Билдинг»**

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

**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /ФИО/

**Экспликация (планировка) \_\_-комнатной квартиры № \_\_\_\_  
и местоположение квартиры на \_\_\_\_ этаже**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**  
**Застройщик: ООО «СЗ «Ком-Билдинг»**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/ФИО/