



**Договор участия
в долевом строительстве №АГ1-**

нов. версия

г. Екатеринбург

___/___/2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ЖилСтрой» (ООО СЗ «ЖилСтрой»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Шнейдера Эдуарда Эдуардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемая в дальнейшем «Дольщик/Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые как «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключили настоящий договор (далее именуемый - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок обеспечить строительство объекта: «Три секции переменной этажности жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой на земельном участке в границах улиц Рябинина-Краснолесья-Очеретина в Академическом районе города Екатеринбурга. 1 и 2 этапы строительства. Строительство 1 этапа: - две секции жилого дома с пристроенными офисными помещениями, подземной автостоянкой и мусорокамерой», расположенной на земельном участке общей площадью 11 469,00 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0313005:1374 (далее именуемый – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством передать Дольщику в единоличную собственность жилое помещение:

Проектный (условный) №	Количество о комнат	Этаж	Общая (проектная) площадь, м ² с учетом балконов (лоджий)	Общая (проектная) площадь, без учета балкона (лоджии)	В том числе площадь жилая, м ²	Площадь балконов (лоджий) без учета понижающего коэфф.

далее именуемое по тексту Договора как «Объект долевого строительства».

Общая площадь жилого помещения и площади (соответственно, при их наличии) лоджии, балкона, террасы, указана в Проектной декларации, опубликованной в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.2. Основные характеристики Объекта:

- общая площадь объекта – 46 593, 57 кв.м.
- общая площадь 2-х секций «А, Б» - 31 512,26 кв.м.
- общая площадь 3-ей секции «В» - 15 081,31 кв.м.
- сейсмостойкость – 6 баллов
- класс энергоэффективности – высокий (В+)

Уровень ответственности объекта – **нормальный** в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ. Степень огнестойкости жилого дома – I.

Степень огнестойкости здания, пристроенных офисных помещений к многоэтажному жилому дому в осях А.1-А.6-А/1.1-1.4 – II. Степень огнестойкости подземной автостоянки – I.

Жилой дом представляет собой трех секционное здание, переменной этажности, разделенное на температурные блоки деформационными осадочными швами по принципу сдвоенных независимых несущих конструкций (стены, пилоны).

Секция А имеет один подземный уровень и 13 надземных этажей; секция прямоугольного очертания в плане с габаритными размерами в крайних осях 36,40×16,81 м;

Секция Б имеет один подземный уровень, 20 надземных этажей (в осях 13-21), 25 надземных этажей (в осях 21-27) и один технический чердак, секция Г-образного очертания в плане с габаритными размерами в крайних осях 44,30×28,00 м;

Секция В имеет один подземный уровень, 21 надземный этаж и один технический чердак; секция прямоугольного очертания в плане с габаритными размерами в крайних осях 17,55×36,15 м; За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа, соответствующая абсолютной отметке 273,300.

Конструктивная схема жилых секций – смешанная, каркасно-стеновая. Вертикальные нагрузки воспринимаются диафрагмами жесткости (железобетонные стены лестничных клеток и лифтовых шахт, внутренние и наружные стены), простенками (пилоны) и монолитными железобетонными перекрытиями.

Для защиты от агрессивного воздействия грунтовых вод все монолитные конструкции подземной части предусмотрены из бетона повышенной марки по водонепроницаемости W6, также для наружных стен предусмотрено устройство оклеечной гидроизоляции.

Для исключения подтопления помещений подземного уровня предусмотрено устройство постоянно действующей дренажной системы.

Основанием фундаментов секций принято искусственное основание высотой от 1000 мм до 1800 мм (секция А), от 1000 мм до 1600 мм (секция В) с послойным уплотнением (с гарантированными характеристиками).

Защита от коррозии железобетонных конструкций предусмотрена в соответствии с требованиями СП 28.13330.2017.

Предусмотрена разработка и проведение геотехнического мониторинга нового строительства и существующих зданий окружающей застройки в соответствии с требованиями гл. 12 СП 22.13330.2016.

Проектом предусмотрено проведение мероприятий обеспечивающие эксплуатационную надежность сооружений окружающей застройки на период строительства и дальнейшей эксплуатации в соответствии с п. 9.38 СП 22.13330.2016.

Встроенно-пристроенная подземная автостоянка

Встроенно-пристроенная подземная автостоянка одноуровневая представляет собой пять деформационных блоков сложного очертания в плане с общими габаритными размерами в крайних осях 128,90×114,75 м. Встроенно-пристроенная подземная автостоянка разделена деформационными швами по принципу сдвоенных независимых вертикальных конструкций (стены, колонны).

Конструктивная схема подземной автостоянки – каркасно-связевая. Вертикальные нагрузки воспринимаются диафрагмами жесткости (монолитные железобетонные внутренние и наружные стены), колоннами и монолитными железобетонными перекрытиями. Несущие стены автостоянки предусмотрены монолитными железобетонными толщиной 200 мм, 250 мм из бетона В25W6F150.

1 этап строительства:

- две секции жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями (№1.1 по ПЗУ);
- пристроенные офисные помещения в осях Юп-АА/1п-9п с надземной парковкой в уровне 1-го этажа (№1.3 по ПЗУ);
- встроенно-пристроенная подземная автостоянка в блокировочных осях Мп-Н-Ш-АА/1п-9п-21п-24 (№1.4 по ПЗУ);
- пристроенная мусорокамера.

2 этап строительства:

- секция жилого дома со встроенными нежилыми помещениями (№1.2 по ПЗУ);
- пристроенные офисные помещения в осях А.1-А.6-А/1.1-1.4 (№1.7 по ПЗУ);
- встроенно-пристроенная подземная автостоянка в блокировочных осях 11п-21п-24-25-27/Ап-Лп-М (№1.4 по ПЗУ).

Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже, с указанием проектных характеристик объекта содержится в Приложении №1 к настоящему договору.

Характеристика (планировка) Объекта долевого строительства, с указанием количества комнат, общей и жилой площади и иных характеристик жилого помещения, подлежащего передаче Дольщику, содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

Уровень отделки и основные характеристики мест общего пользования, описание инженерных сетей, основные характеристики Объекта указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес Объекта является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес, то же касается номера Объекта долевого строительства.

Стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.1. настоящего договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется согласно данных документа, выданного по результатам замеров БТИ, проведенных при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.3. Застройщик гарантирует, что он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства Объекта в соответствии с 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» (далее по тексту «ФЗ-214»), что подтверждается следующим:

- Договором аренды земельного участка №Т-376/1025 от 21 октября 2020г., заключенным между ООО Специализированный застройщик «ТСК МОНОЛИТ» и Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 27.10.2020г. № 66:41:0313005:1374-66/199/2020-2, земельный участок принадлежит публичному собственнику на основании Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество от 16.10.2020г. № КУВИ-002/2020-29317346, Дополнительным соглашением от 01.04.2022г. к договору аренды земельного участка от 21.10.2020 №Т-376/1025, зарегистрированным в Федеральной службе регистрации кадастра и картографии 13.04.2022г. за № 66:41:0313005:1374-66/199/2022-5.

- Договором субаренды земельного участка №376 от 19 февраля 2021г., заключенным между ООО Специализированный застройщик «ТСК МОНОЛИТ» и ООО Специализированный застройщик «ЖилСтрой» 24 февраля 2021г., № регистрации права субаренды 66:41:0313005:1374-66/199/2021-4, Дополнительным соглашением от 04.05.2022г. к договору субаренды земельного участка от 19.02.2021 №Т-376, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по Свердловской области 12.05.2022г. за № 66:41:0313005:1374-66/199/2022-6.

Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0313005:1374, площадью 11 469,00 кв.м., местоположение: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Верх-Исетский р-он, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), в границах, указанных в выписке из ЕГРН.

- Разрешением на строительство № 66-RU66302000-131-2022 от 05.08.2022г.

- Проектной декларацией №66-001135, размещенной согласно требований законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: <https://НАШ.ДОМ.РФ> и опубликованной на сайте застройщика domgorki.ru. При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

Коммерческое обозначение строящегося объекта указано в Проектной декларации и обозначается, как Жилой комплекс «Горки» (ЖК «Горки»).

1.4. Застройщик осуществляет организацию строительства Объекта путем проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.

1.5. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Дольщика(ов) к участию в финансировании строительства Объекта на основании указанных в п. 1.3. Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет, в период действия Договора, заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Объекта долевого строительства.

Застройщик информирует, что передаваемый Дольщику Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

Дольщик путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит на строительство объекта/иных очередей/объектов недвижимости.

1.6. Объект долевого строительства передается Дольщику без отделки, в состоянии, определенном в Приложении №3 к Договору (Уровень отделки Помещения).

Отделка помещений общего пользования жилой части, встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения и автостоянки – соответственно назначению помещений.

1.7. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства Объекта (секции А,Б) – I квартал 2025 года.

Срок передачи Объекта долевого строительства - в течение 90 дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2025 г. при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по Договору.

Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату подписания Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.8. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

При этом акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается в 4 (четыре) экземплярах: два из которых остается у Застройщика, два передается Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора в соответствии с п. 5.1. настоящего договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.10. Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

Дольщик подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Объекте, в котором расположен Объект долевого строительства;
- о характеристиках Объекта долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Дольщика на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе Объекта;
- о правовых основаниях строительства Объекта (п.1.3. Договора);
- о переходе на Дольщика бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта.

1.11. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Дольщика.

В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется известить Дольщика письменно, в том числе посредством размещения на сайте ЕИЖС.

1.12. Подписанием настоящего договора Дольщик считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке объектов, относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование и межевание в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения объектов долевого строительства, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка и последующим оформлением земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог Кредитору.

2. Обязанности Застройщика

2.1. Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

2.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства возникает только после выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате Цены договора, согласно раздела 5 Договора.

2.3. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.4. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.7 настоящего договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.5. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Дольщиком, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей на земельный участок, согласно документам, указанным в п.1.2. договора, третьим лицам.

2.6. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в обозначенный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

3. Обязанности Дольщика

3.1. Дольщик обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 5 «Цена и порядок расчетов по договору» Договора.

3.1.2. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переоборудования, в том числе замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

3.1.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.2 настоящего договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивают штраф в размере 50 (пятидесяти) % от стоимости этих работ в течение 1 (одного) месяца с момента получения соответствующего требования.

При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

3.1.4. Совершить действия, связанные с приемкой Объекта долевого строительства и подписанием акта приема-передачи, в сроки и в порядке согласно п.п.4.5. – 4.7. настоящего договора.

3.1.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в том случае, когда составление такого документа предусмотрено настоящим договором и действующим законодательством, в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, оплачивать коммунальные услуги.

3.1.6. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведения замеров БТИ и ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Дольщик не вправе посещать строящийся Объект без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.

В противном случае Застройщик не несет ответственность за безопасность Дольщика.

3.3. До приемки Объекта долевого строительства компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком в случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока приемки Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.

3.4. В случае нарушения Дольщиком срока приемки Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщик уплачивает Застройщику пеню в размере 0,1 % от стоимости Объекта долевого строительства за каждый день, сверх срока, установленного для приемки Объекта долевого строительства, до момента подписания акта приема-передачи.

3.5. Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным требованиям.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

3.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Объекту долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

3.7. Дольщик обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации Договора, забрать свой экземпляр зарегистрированного Договора и своевременно приступить к его исполнению.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.3. Договором Стороны предусмотрели, что досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается, при условии, что Дольщиком исполнены обязательства по оплате в полном объеме.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст.8 Закона о долевом строительстве.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщику в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

4.5. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 (тридцати) дней со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи или отказаться от подписания акта приема-передачи с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме.

4.6. Дольщик в период с 15 (пятнадцатого) календарного дня по 30 (тридцатый) календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в п.4.5. Договора обязаны осуществить осмотр Объекта долевого строительства, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность.

При отсутствии у Дольщика замечаний он подписывает акт приема-передачи.

При наличии у Дольщика замечаний стороны фиксируют данные замечания в дефектном акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Дольщиком Объекта долевого строительства.

После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в дефектном акте (с указанием даты) факт снятия всех замечаний.

После подписания дефектного акта со снятием всех замечаний Дольщик подписывает акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона о долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона о долевом строительстве.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона о долевом строительстве). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона о долевом строительстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.7. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 статьи 6 Закона о долевом строительстве.

(Период с 29.03.2022 до 30.06.2023 не учитывается при начисления неустойки по ч. 2 ст. 6. По требованиям, предъявленным застройщику до 29.03.2022, предоставляется отсрочка до 30.06.2023. О расчете неустойки с 25.02.2022 до 30.06.2023 см. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 N 479).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2.1 статьи 6 Закона о долевом строительстве). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.8. Стороны определили, что существенным изменением проектной документации Объекта, а именно размера передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Объекта долевого строительства более 5 % от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Объекта, указанного в п.1.1. Договора.

Иные незначительные изменения проектной документации Объекта вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

4.9. Подписание Дольщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства или оформление Застройщиком в порядке п. 4.6. Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, является подтверждением Дольщиком надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

4.10. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, 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 в результате внесения изменений в проектную документацию.

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.

5. Цена и порядок расчетов по договору.

5.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере _____ руб. 00 коп.

НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Цена договора, указанная в п. 5.1 настоящего договора, является фиксированной и может быть пересмотрена только в случаях, прямо установленных ФЗ-214.

5.2. Оплата Цены договора производится Дольщиком путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (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.

5.3. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: город Москва, адрес: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900– для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

5.4. Депонент: Дольщик –.

5.5. Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖилСтрой».

5.6. Депонируемая сумма: _____

5.7. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу не позднее _____, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее **30 сентября 2025 г.**

5.8. В случае нарушения сроков внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.

5.9. При нарушении срока внесения платежа Застройщик вправе требовать от Дольщика оплаты неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.10. Оплата Цены Договора производится посредством безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ. При использовании безналичной формы расчетов оплата Цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 5.3. настоящего договора, счет эскроу. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Дольщика.

5.11. В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта долевого строительства, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования Объекта, в т.ч. стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с возведением Объекта.

5.12. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период.

Оплата Цены договора производится Дольщиком любым не запрещенным законом способом, в т.ч. может производиться зачетом взаимных встречных требований.

5.13. В случае отклонения фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным БТИ от соответствующей проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора, более чем на 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра), Стороны осуществляют возврат/доплату денежных средств, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанного в п.5.1 настоящего Договора.

При этом Стороны установили, что возврат/доплата производится за квадратные метры, превышающие установленный настоящим пунктом 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра) и осуществляется Дольщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, а если указанный счет к этому моменту будет закрыт, то на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении.

В случае возврата части суммы Цены договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Дольщика заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств, но в любом случае не ранее подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае доплаты Цены договора по перерасчету Дольщик производит такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Оформление дополнительного соглашения об изменении Цены договора в данном случае не требуется.

5.14. Дольщик вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных п. 5.7.

5.15. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Дольщику только после полной оплаты последним Цены договора в полном объеме, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

5.16. В случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.17. Уплата Цены договора производится в полном объеме в срок, указанный в п.5.7. и 5.18 настоящего Договора.

Любое изменение порядка оплаты, за исключением п.5.13, возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между Сторонами.

5.18. Стороны согласовали, что с момента ввода объекта в эксплуатацию и получением застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, согласно п.4.3. Договора, а также при условии длительной рассрочки платежей по Договору, Дольщик обязуется после ввода в эксплуатацию, оплатить цену Договора на расчетный счет, открытый в Западно-Сибирском отделении №8647 ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810267170043275, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651.

6. Дополнительные условия

6.1. Регистрация Договора и изменений к Договору оплачивается Сторонами пропорционально согласно НК РФ.

6.2. Перепланировку, переустройство Объекта долевого строительства Дольщик вправе производить только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты ими Цены договора Застройщику в полном объеме в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Уступка прав требования по Договору Дольщиком допускается только при условии соответствующего письменного согласия Застройщика согласно норм п. 2 ст. 391 ГК РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Уступка Дольщиком 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 (ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Договор уступки прав требований по настоящему договору должен быть зарегистрирован в порядке, который установлен для регистрации договоров участия в долевом строительстве.

Договор уступки права оформляется силами и за счет Дольщика.

Договор уступки прав должен быть подписан в 4 (четыре) экз., один из которых предоставляется Застройщику.

После государственной регистрации договора уступки права требования по настоящему договору, Дольщик обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требований Застройщику.

6.4. В случае не уведомления Застройщика в письменном виде о переходе права требования по Договору другому лицу, Дольщик обязуется оплатить штраф в размере 25 000 руб. на неисполнение указанного требования.

6.5. В силу части 10 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ в случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, к новому Дольщику по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

6.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Дольщиком собственными силами и за свой счет.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

7.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

7.4. Гарантийный срок, установленный в п. 7.1. Договора, распространяется на несущие конструкции здания.

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов (паспортов, сертификатов, ГОСТов, СНИПов и т.п.) и составляет 1 (один) год с момента подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, и начинается исчисляться с момента, установленного изготовителем.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

7.6. В случае обнаружения Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, Дольщик имеет право на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика.

Стороны настоящего договора признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, помещений и т.д.) не являются дефектами, поскольку их наличие допускается Сторонами, и не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Дольщиком и не могут быть основанием для отказа Дольщика от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.7. При выявлении дефекта Дольщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

7.8. Если того требует характер дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины дефекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Дольщика.

После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за дефект несет Застройщик.

7.9. Если дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Объекта, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

7.10. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае наступления обстоятельств, не зависящих от воли Сторон (форс-мажор), вызванных прямо или косвенно наводнением, пожаром, землетрясением, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, забастовками, предписаниями, приказами или иным административным вмешательством со стороны государственных и/или муниципальных органов, или какими-либо другими постановлениями, административными или правительственными ограничениями, оказывающими влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему договору, или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, сроки выполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

8.3. Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по Договору. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа, либо Уральской Торгово-промышленной палаты.

В этом случае Сторона освобождается от ответственности по Договору.

8.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом Дольщик обязуется явиться в отдел продаж Застройщика за получением расчета суммы неустойки.

Сумма следующего платежа состоит из суммы неустойки и последующей части долевого взноса.

8.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком являются граждане, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.7. После ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

8.8. В случае если задержка ввода Объекта в эксплуатацию произошла по вине Дольщика, последний возмещает Застройщику сумму штрафных санкций, выставленных Застройщику другими Дольщиками.

Дольщик производит оплату в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком штрафных санкций.

9. Расторжение договора

9.1. Если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в полном объеме в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком.

9.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей в полном объеме в соответствии с Графиком оплаты Цены договора, то есть нарушение срока внесения платежа в полном объеме в соответствии с Графиком оплаты Цены договора более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком.

9.3. В случае наличия оснований, предусмотренных п.п.9.1. и 9.2. Договора, для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Дольщиком такого требования, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае расторжения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора, возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком по настоящему договору, осуществляется Банком в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями счета эскроу, размещенными на сайте <https://www.sberbank.ru> и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

9.5. При расторжении Договора по любым основаниям, если Дольщиком привлекались заемные средства для оплаты Цены договора, Дольщик обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.

9.6. При расторжении Договора по любым основаниям, если Дольщиком является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.

9.7. При расторжении Договора по любым основаниям, если оплата Цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов).

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

9.8. Если расторжение настоящего договора производится по инициативе Дольщика, Дольщик обязуется:

а) произвести Застройщику компенсацию расходов по оплате государственной пошлины в связи с регистрацией Договора и в связи с его расторжением, осуществлением такой оплаты, а также расходов, понесенных Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации договора, сдачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Дольщику, и прочие расходы - в общей сумме 10 000 (десять тысяч) руб.;

б) компенсировать Застройщику затраты, связанные с возвратом Дольщику денежных средств в связи с расторжением Договора (в том числе, но не ограничиваясь, комиссия банка в связи с перечислением денежных средств, исходя из тарифов, установленных банком; оплата услуг нотариуса, связанных с внесением денежных средств на депозит и прочее).

10. Условия привлечения средств Дольщика.

10.1. В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика в случае размещения таких средств на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств Застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1, 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

11. Правопреемство

11.1. В случае передачи Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Дольщик обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

11.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Дольщиком и произведенной Дольщиком оплаты по такому договору.

11.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области, и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Дольщик.

11.4. В том случае, если Дольщик совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, нарушая тем самым условия и договора, Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

12. Заключительные положения

12.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему, за исключением случаев расторжения Договора в установленном законом порядке.

Расходы по регистрации настоящего Договора распределяются между Дольщиком и Застройщиком согласно законодательства РФ.

Если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, Дольщиком не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, он считается расторгнутым по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его подписания Сторонами.

12.2. Договор может быть расторгнут только по взаимному соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором и законом.

12.3. Дольщик обязуется в случае изменения реквизитов, указанных в Договоре, в течение 3 (трех) дней с момента их изменения, уведомить об этом Застройщика. В противном случае все письма, направленные Застройщиком Дольщику, считаются отправленными по надлежащему адресу.

12.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего договора.

12.5. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Дольщика, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщика посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика.

Персональные данные Дольщика предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Дольщика в том числе о других продуктах и услугах Застройщика.

Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиком Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов. Дольщик не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

12.6. Если Дольщиком является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

12.7. Застройщик довел до сведения Дольщика, что при регистрации Объекта долевого строительства площадь Объекта указывается без учета летних помещений, балконов, веранд, террас, лоджий, на основании данных, предоставленных Бюро технической инвентаризации (БТИ).

12.8. Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.

12.9. Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по договору.

12.10. В случае оспаривания любой из Сторон действительности ЭП, такая ЭП признается действительной до тех пор, пока решением суда, вступившим в законную силу, не будет установлено иное.

12.11. Настоящий Договор составлен в письменной форме.

12.12. В случае подписания настоящего Договора собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон настоящий Договор оформляется в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Дольщика, два - для Застройщика, один - для регистрирующего органа.

12.13. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон собственноручно либо с использованием ЭП и зарегистрированы в установленном порядке. Исключение составляют случаи изменения реквизитов Сторон, которые являются действительными при наличии письменного уведомления от соответствующей Стороны.

12.14. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.

12.15. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, в том числе, один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика, состоит из 11 (одиннадцати) страниц, подписанных сторонами и **Приложений № 1-2-3.**

Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

12.16. Дольщик обязуется своевременно, т.е. в срок до 5 (пяти) дней в письменном виде уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 15 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта и иных данных. В случае не уведомления либо несвоевременного уведомления о смене персональных данных, Дольщик оплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 руб.

Существенные изменения и дополнения к Договору (предусмотренные законодательством в п.4 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.17. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

13. Соглашение об использовании факсимильного воспроизведения подписей.

13.1. Стороны допускают использование (факсимиле) уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования, а также использовать факсимиле на иных необходимых документах, являющихся обязательными и необходимыми при заключении настоящего договора.

13.2. Настоящим пунктом стороны согласовывают использование факсимиле и обязуются настоящий договор подписать подлинными подписями сторон настоящего договора.

13.3. После согласования указанного пункта, факсимильная подпись уполномоченных лиц будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

14. Приложения:

14.1. Приложение №1 – Схема расположения объекта долевого строительства на этаже.

14.2. Приложение №2 - Характеристика Объекта долевого строительства.

14.3. Приложение №3 - Уровень отделки Помещения.

15. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик

Наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖилСтрой»
Сокращенное наименование	ООО СЗ «ЖилСтрой»
ИНН/КПП	6678013921/КПП 665801001
ОГРН	1126678007818
Юридический адрес	620034, г. Екатеринбург, ул. Бебеля, соор.17, оф. 305/8
Почтовый адрес	620034, г. Екатеринбург, ул. Бебеля, соор.17, оф. 305/8
Тел./факс	8 343 287 03 57
Расчетный счет	40702810267170043275
Банк получателя	Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет	30101810800000000651
БИК	БИК 047102651

Директор _____ /Шнейдер Э.Э./

м.п.

Дольщик

дата рождения	
место рождения	
паспорт	
выдан	
код подразделения	
Зарегистрирован по адресу	
СНИЛС	
Контактный телефон	
e-mail	

/

Схема расположения объекта долевого строительства на этаже.



Застройщик:

_____/Шнейдер Э.Э./

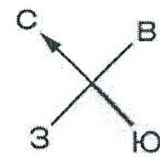
Дольщик:

_____ /

Характеристика Объекта долевого строительства.

Проектный (условный) №	Количество во комнат	Этаж	Общая (проектная) площадь, м ² с учетом балконов (лоджий)	Общая (проектная) площадь, без учета балкона (лоджии)	В том числе площадь жилая, м ²	Площадь балконов (лоджий) без учета понижающего коэфф.

1А	13,67
	42,80
	45,47



Застройщик:

_____ /Шнейдер Э.Э./

Дольщик:

_____ /./

Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома. 1,2 этап строительства», 1 этап строительства, секция «А, Б».

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Многоквартирный дом	Жилое	«А,Б» - от 12-26 эт.	34 518,81	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	Монолитные железобетонные	Высокий «В+»	Высокий (6 баллов)

Уровень отделки и основные характеристики квартиры

Помещения квартиры	Стены	Пол	Потолок	Дверь
Коридор	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция	Монолитный железобетон, высотой не менее 2,7 м.	Металлическая сейф дверь
Комната	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция	Монолитный железобетон высотой не менее 2,7 м.	Нет
Ванная	цементно-песчаная штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция	Монолитный железобетон высотой не менее 2,7 м.	Нет
С/У	цементно-песчаная штукатурка.	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция	Монолитный железобетон высотой не менее 2,7 м.	Нет
Кухня	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка	Монолитный железобетон высотой не менее 2,7 м.	Нет

Лоджии - остекление по проекту (алюминиевый профиль с раздвижным открыванием), пол монолитный железобетон.

Окна - двухкамерные стеклопакеты откосы из сэндвич-панелей.

Сантехника - без установки ванны,
- унитаз (устанавливаются только в одном С/У или ванной),
- раковина (устанавливается на кухне).

Инженерные системы Электрика (по проекту):
- выполнение электрической разводки по квартире с установкой розеток и выключателей,
- светильники не устанавливаются,
- электроплита не устанавливается,
- устанавливается кнопка дверного звонка,
- электрический полотенцесушитель не устанавливается.

Слаботочные сети (по проекту):

- телевидение, интернет – подводка до квартирного щита (ниши),
- входной видеодомофон устанавливается на двери подъезда, аудио трубка устанавливается в квартире.

Отопление (по проекту):

- металлические конвекторы с установкой термоголовок (передача термоголовок осуществляется застройщиком при сдаче объекта).

Пожарная сигнализация:

- по проекту.

Вентиляция:

- по проекту.

Водоснабжение и канализация:

- по проекту,

- стояки, проходящие в квартире, обшиваются гипсокартоном.

Приборы учета - поквартирные счетчики (устанавливаются в этажных щитках) электроэнергии - двухтарифные, ХВС, ГВС, отопление.

- общедомовые узлы учета.

Лифт - по проекту.

Места общего пользования – чистовая отделка по проекту

Застройщик:

Дольщик:

_____ / Шнейдер Э.Э./

_____ / /