

## Договор участия в долевом строительстве №

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Прогресс-Строй"**, в лице директора Пронниковой Оксаны Андреевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Адрес почтовый	
Телефон	
Email	

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. «Жилой дом»** – **Четырехсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями (№ 1 по ПЗУ) в Комплексе многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями нежилого назначения в квартале 20 в планировочном районе «Академический» г. Екатеринбурга по ул. Амундсена/Ландау. I Этап**, имеющий следующие основные характеристики:

- количество этажей: 19-25- 21- 25;
- общая площадь здания: 38 187,27 кв.м;
- материал наружных стен: многослойная теплоэффективная конструкция: внутренняя верста - полнотелый кирпич; утеплитель - плиты минеральноватные; композитные фасадные системы (вентилируемый фасад) либо штукатурка (мокрый фасад);
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: высокий, класс А;
- класс сейсмостойкости: до 7 баллов по шкале MSK-64;

**1.2. «Объект долевого строительства»** – **квартира (жилое помещение)**, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства :

условный номер квартиры по проекту	секция	этаж	кол-во комнат	общая площадь объекта

**1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства»** или «**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства**» – сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предусмотренная проектной документацией, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,3.

**Общая приведенная площадь Объекта** долевого строительства применяется сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной

в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Жилого дома и Объекта долевого строительства, в том числе первичную техническую инвентаризацию.

**1.4. «Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером **66:41:0313010:14450**, общей площадью 17 810 кв.м, местоположение земельного участка: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, категория земель: земли населенных пунктов – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в **частную** собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) договора № УИ-ПС-001 купли-продажи земельных участков от 20.09.2021г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 31.03.2022 г., номер регистрации 66:41:0313010:14450-66/199/2022-5.

б) разрешения на строительство № 66302000-49-2022 от 07.06.2022г., выданного Администрацией города Екатеринбурга.

**2.3.** Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – **1 квартал 2025г.**

**2.4.** Проектная декларация на строительство Жилого дома размещена на сайте в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

## **3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства, площадь балконов, лоджий, террас, определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться.

**3.2.** План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**3.3.** Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

**3.4.** Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

**4.1.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

**4.2.** Оплата Цены договора производится Участником 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 участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты российской федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефон: 8-800-200-57-03.

4.2.2. Депонент: \_\_\_\_\_.

4.2.3. Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Прогресс-Строй"**.

4.2.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

4.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации договора.

4.2.6. Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

4.3. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.4. 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. 4.2.1. настоящего договора, счет эскроу. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства.

4.5. Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится более чем на 3% по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Договора подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (при этом площади балконов и/или лоджий и/или террас учитываются с применением соответствующего понижающего коэффициента) и стоимости одного квадратного метра в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.4.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п.1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.1.2 настоящего Договора.

4.6. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.5 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

4.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты, в том числе СНИЛС, ИНН.

Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

4.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

**4.9.** При ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства (ст.328 Гражданского кодекса РФ) и /или удерживать Объект долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора (ст.359 Гражданского кодекса РФ).

## **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется **в срок не позднее 10 (десяти) месяцев** с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п.2.3. договора), передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «**Срок передачи Объекта долевого строительства**»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

**5.2.** Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности квартиры к передаче, а так же предупредить Участника о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явился в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

**5.3.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, определенный Застройщиком. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства дату и время принятия Объекта долевого строительства, а также обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

**5.4.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника для приемки квартиры, необоснованный отказ от подписания акта, иное бездействие) в срок, установленный пунктом 5.1. договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

**5.5.** Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (в том числе не препятствующих выполнению ремонтно-отделочных работ), не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи.

Стороны соглашаются с тем, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты), не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не

является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 5.4. настоящего Договора.

В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

**5.6.** В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) 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 Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**5.7.** Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

**5.8.** С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

**5.9.** Вред, причиненный Участником долевого строительства Объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, возмещается Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда Объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре Объекта долевого строительства (в том числе Участник долевого строительства и/или его уполномоченный представитель) обязаны составить и подписать соответствующий акт.

**5.10.** Участники долевого строительства поручают Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.2.** Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого передаточного акта по Жилому дому или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

**6.3.** В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

**6.4.** Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного периода, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность застройщик, должны быть устранены застройщиком в течение 60 (шестьдесят) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок не будет предложен застройщиком и согласован с Участником в акте о выявленных недостатках.

**6.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства.

**6.6.** Участник не вправе осуществлять перенос или разбор перегородок, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; демонтаж несущих конструкций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; и иные любые изменения квартиры, связанные с отступлением от проекта без получения разрешения уполномоченного муниципального органа. Не допускаются работы, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений жилого дома, контролирующими органами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**6.7.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории РФ.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**7.1.** В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счета эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1, 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

## **8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при наличии письменного согласия Застройщика. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки либо нотариально заверенную копию и копию паспорта Нового участника долевого строительства, заверенную его подписью, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

**8.3.** Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с частью 1.2. статьи 9 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" Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои

обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к застройщику предусмотренным выше указанным Федеральным законом.

**8.4.** Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Участником долевого строительства любого из платежей по настоящему Договору на срок более двух месяцев;
- при систематическом нарушении Долящиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком платежей.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном законом.

**8.5.** В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

**8.6.** При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан возратить Участнику долевого строительства все внесённые им по настоящему Договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в случаях, предусмотренных указанным законом, уплатить проценты за пользование денежными средствами.

**8.7.** Если в течение установленного законом срока выплаты денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за их получением, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в г. Екатеринбурге, о чём он будет обязан уведомить Участника долевого строительства. Участник долевого строительства считается уведомленным в соответствии с настоящим пунктом с момента направления письма с уведомлением в его адрес, либо с момента вручения уведомления лично.

**8.8.** Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**9.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством.

## **10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН**

**10.1.** Любые сообщения, заявления, уведомления, направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов:

- а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;
- б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

**10.2.** Сообщения, заявления, уведомления направляются по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Сторона обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

**10.3.** Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Объекта долевого строительства.

**10.4.** Все возникающие разногласия и споры Стороны будут стремиться разрешать переговорным путем. При невозможности урегулирования разногласий, в том числе, по причине уклонения Сторон от проведения переговоров, спор разрешается в судебном порядке.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

**11.2.** В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.** Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора.

**12.2.** Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

**12.3.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен на привлечение Застройщиком кредитных средств (проектного финансирования) на любых условиях с целью строительства многоквартирного дома.

**12.4.** Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой Стороны, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**12.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**12.6.** Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения Договора.

**12.7.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

**12.8.** Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



**12.9** Стороны договорились сдать документы для государственной регистрации договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в течение 7 (семи) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

**12.10.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему известно и выражает свое согласие со следующим:

-Застройщик вправе изменить любые характеристики Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства;

- на последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка;

- на замену предмета залога (земельный участок) на земельный участок, возникший в результате изменения проекта планировки и проекта межевания, на замену предмета залога (дома) на измененный, согласно проекту дома;

- на передачу в залог земельного участка третьим лицам;

- на внесение изменений в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе архитектурные, структурные изменения, на замену строительных материалов или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилого дома в целом и объект долевого участия в частности будут отвечать требованиям проектной документации и действующим нормативам.

**12.11.** К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;

Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства».

### 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**ООО Специализированный застройщик**

**"Прогресс-Строй"**

**Юридический адрес:** 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Малышева, 51

**ИНН 6671166446 КПП 667101001**

**ОГРН 1216600032967**

**ОКПО 99997553**

**р/с 40702810405000008830**

**Банк:** ПАО «Сбербанк»

**БИК 041203602**

**к/с 30101810500000000602**

**Email** office@progress-st.com

**Участник долевого строительства**

---

Директор / Пронникова О.А./

Объект долевого строительства – \_\_\_\_\_ комнатная квартира, расположенная в секции № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_  
этаже Жилого дома, условный номер квартиры, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

Строительный адрес: Свердловская область, гор. Екатеринбург

**План Объекта долевого строительства  
и его расположение на поэтажном плане Жилого дома**

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО Специализированный застройщик  
"Прогресс-Строй"

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_

**Описание состояния Объекта долевого строительства  
на момент его передачи Участнику долевого строительства**

Внутриквартирные перегородки	межквартирные стены - трехслойная конструкция - керамзитобетонный блок, шумоизоляция, керамзитобетонный блок; в квартирах - гипсовые пазогребневые плиты; в санузлах и ваннах – из керамзитобетонного блока;
Оконные конструкции	окна ПВХ, профили прессованные из алюминиевых сплавов;
Входная дверь	металлическая, утеплённая;
Электроснабжение	узел учета электроэнергии в межквартирном коридоре (однофазный), щиток распределительный квартирный, силовые сети;
Отопление	горизонтальная разводка системы отопления, приборы отопления, узел учета тепла в межквартирном коридоре;
Водоснабжение	горизонтальная разводка системы ГВС/ХВС до ванной/с/у и мойки кухни, устройство крана для первичного пожаротушения, узел учета в межквартирном коридоре;
Канализация	общедомовой стояк канализации;
Отделочные работы	отсутствуют;

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО Специализированный застройщик  
"Прогресс-Строй"

---

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

---