

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

ООО «Специализированный застройщик «Юность», в лице Вараксиной Анастасии Владимировны, действующей на основании доверенности 66 АА 7645461 от двадцать седьмого сентября две тысячи двадцать второго года, удостоверенной Пугачевой Еленой Владимировной, нотариусом нотариального округа: город Екатеринбург, зарегистрированной в реестре нотариуса за № 66/289-н/66-2022-3-1086, в дальнейшем именуемое - «**Застройщик**», с одной стороны, и

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **Многоквартирный двухсекционный жилой дом (секции А и В, № 1,2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первом этаже и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№4 по ПЗУ)**, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Менжинского (далее – «**Многоквартирный дом**») на земельном участке площадью 4024 кв.м с кадастровым номером 66:41:0000000:111289, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность (указать доли) Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Полученное Застройщиком разрешение на строительство Многоквартирного дома, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области за № RU 66302000-2486-2021 от 28 «декабря» 2021 года.

1.3.2. Договор аренды земельного участка б/н от 03.12.2021 г. (запись регистрации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области № 66:41:0000000:111289-66/199/2021-46 от 10.12.2021 г.).

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа - <https://наш.дом.рф>.

1.4. Основные характеристики Многоквартирного дома:

**Многоквартирный двухсекционный жилой дом (секции А и В, № 1,2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первом этаже и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№4 по ПЗУ)**

Вид	Объект капитального строительства
Назначение	Жилой дом
Этажность / количество этажей	24
Количество подземных этажей	1
Общая площадь, кв.м.	25534,0 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен и каркаса	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из газобетонных блоков
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А +

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. (выше и далее – Объект долевого строительства/Квартира):

**Назначение объекта долевого строительства – «жилое помещение».**

этаж – \_\_\_\_\_;

строительный номер – \_\_\_\_\_;

количество комнат – \_\_\_\_\_;

жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв. м.;

общая приведенная площадь – \_\_\_\_\_ кв. м (далее – Площадь Квартиры).

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане каких-либо условных обозначений, включая, но не ограничиваясь: вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, данный факт не означает принятие Застройщиком на себя обязательств по выполнению/устройству названных элементов внутри Объекта долевого строительства в соответствии с названным планом. Размещение и характеристики вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, коммуникаций и иных отдельных элементов внутри Объекта долевого строительства, в случае их наличия, определяется в ходе разработки Рабочей документации на строительство Многоквартирного дома.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади всех частей жилого помещения (включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении) а так же помещения, расположенные в Многоквартирном доме, непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом долевого строительства единое пространство, такие как балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или террасы. Площадь таких помещений рассчитывается с учетом следующих понижающих коэффициентов: для лоджий – коэффициент 0,5, для балконов – коэффициент 0,3, для террас – коэффициент 0,3, для веранд – коэффициент 1,0. (Далее - Площадь квартиры)

Площадь Квартиры включает в себя площадь всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Помещения вспомогательного использования, лоджии, веранды, балконы, террасы (при их наличии), входящие в состав Объекта долевого строительства, и их площадь, указываются на поэтажном плане Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом общая площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным обмеров органами технической инвентаризации.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), исходя из стоимости 1 квадратного метра в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора.

Цена Договора может быть изменена в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, а также в случаях, установленных п. 5.5. настоящего Договора.

3.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.3.1. Договора, производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент), указанном в разделе в п. 3.2.1. настоящего Договора, **с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. НДС не облагается»**

в размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных п. 3.2.2. и графиком платежей, указанном в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «ВТБ» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее – Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: полное наименование (фирменное наименование): Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (далее – уполномоченный банк), находящийся по адресу: 191144, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (ИНН 7702070139, КПП 997950001, кор./счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, ОГРН 1027739609391), место нахождения Филиала № 6602 ВТБ (Публичное акционерное общество): 620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 27, электронная почта: Schet\_escrow@vtb.ru; номер телефона: (343) 354-24-24

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 апреля 2025 года**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила)».

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

В случае увеличения фактического срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.1. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков, но не ранее регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Закон № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

- оплата суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за Объект долевого строительства производится Участником в порядке, предусмотренном графиком платежей, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на счет эскроу открытый у Эскроу-агента в соответствии с п. 3.2.1. настоящего Договора.

3.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата/доплаты, определяются в рублях Российской Федерации.

3.5. Разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за оказание услуг Застройщика и определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача готового Объекта долевого строительства Участнику, которая оформляется актом приема-передачи. Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.6. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним Цены Договора в полном объеме с учетом положений раздела 3, п. 5.5. Договора, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств и компенсацию расходов по оплате коммунальных услуг, и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в уполномоченный банк (Эскроу-агент) на адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3.8. В случае отказа уполномоченного банка (Эскроу-агент) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком (Эскроу-агент) договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3.9. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок, указанный в п. 1.3.2. настоящего Договора, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

#### **4. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок до **«30» апреля 2025 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору, в том числе согласно п.5.5. и п. 7.3.1. настоящего Договора.

В случае неисполнения обязательства Участником долевого строительства по оплате согласно п.5.5. и п. 7.3.1. настоящего Договора, Объект подлежит передаче Застройщиком исключительно после полной оплаты Застройщику в соответствии с ст. 10, 328 Гражданского кодекса РФ, ст. 4, 12 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Застройщик имеет право на досрочный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения, указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 214-ФЗ.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

#### **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.1. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактическая суммарная общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной в большую сторону более чем на 1 (один) квадратный метр, Участник долевого строительства оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, до даты подписания Передаточного акта, в течение 10 дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Участнику.

- В случае, когда фактическая суммарная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 1 (один) квадратный метр, Застройщик возвращает денежные средства за разницу, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменного требования от Участника.

5.6. Право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество Многоквартирного дома возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Многоквартирный дом в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется своевременно и полностью вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги.

5.8. До дня регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

5.9. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим

нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договора и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

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.

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

Незначительные косметические дефекты отделочных покрытий, светопрозрачных и дверных конструкций (незначительные сколы, царапины, вмятины и др.), не влияющие на их эксплуатационные качества, а также дефекты, которые могут быть устранены немедленно при приемке (затягивание креплений, подкручивание болтов, гаек, регулировка ручек, приборов и др.) не являются существенными недостатками Объекта долевого строительства и не препятствуют его приемке Участником долевого строительства и подписанию передаточного акта.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик обязуется:**

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Многоквартирного дома, путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства Многоквартирного дома в сети «Интернет».

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в обозначенный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, для государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п.4.4. настоящего Договора.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате Цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

7.1.11. Застройщик после получения от Участника долевого строительства документов, предусмотренных действующим законодательством для государственной регистрации Договора, а также доверенности, указанной в п. 7.3.2. Договора, формирует пакет документов для регистрации Договора и передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

## **7.2. Застройщик вправе:**

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом/Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации и/или Приложении № 1 к настоящему Договору, на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7.3 Участник долевого строительства обязуется:**

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и в сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора, с учетом положений п. 2.1. настоящего договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных разделом 3 и п. 5.5. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

7.3.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить нотариально удостоверенную доверенность на представителей Застройщика для представления интересов Участника по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения об изменении Договора (при необходимости), а также иные необходимые для государственной регистрации документы.

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.

7.3.3. Участник долевого строительства обязан сделать выбор способа управления Домом (непосредственное управление собственниками, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией) в соответствии со ст. 161 ЖК РФ.

7.3.4. Для обслуживания Объектов инженерной инфраструктуры (инженерные сети и связанные с ними здания и сооружения) Участник долевого строительства согласен на безвозмездную передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющей лицензию на их эксплуатацию.

7.3.5. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п. 6.3. настоящего Договора.

7.3.6. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.

7.3.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

## **7.4. Участник долевого строительства вправе:**

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.6. настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства Цены Объекта долевого строительства по Договору по итогам проведения окончательных взаиморасчетов в соответствии с разделом 3 и п.5.5.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с письменного согласия Застройщика.

7.4.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по составлению, оформлению и регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 7 (семи) календарных дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

8.6. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

## 9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ.

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Извещения:

Участник долевого строительства:

ФИО: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_.

Телефон \_\_\_\_\_

Электронная почта:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юность»**

Почтовый адрес: 620144, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Куйбышева, дом 41, офис 126

Тел. +7 (343) 302-55-07, электронная почта: [sale@yunost.pro](mailto:sale@yunost.pro).

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным. В случае если Участник долевого строительства своевременно не уведомил Застройщика об изменении своих данных, указанных в п.9.1. – любые уведомления, направленные Застройщиком Участнику долевого строительства, считаются доставленными.



9.3. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п. 5.4-5.8., п. 7.3.1. -7.3.7. настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта долевого строительства, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает 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 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.

В случае нарушения Участником долевого строительства исполнения обязательства по полной оплате объекта долевого строительства в соответствии разделом 3, п. 5.5, п. 7.3.1 настоящего Договора, неустойка за нарушение установленного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства не подлежит начислению с даты, предусмотренной п. 3.1 настоящего договора. Право требования неустойки у Участника Долевого строительства к Застройщику возникает момента полной оплаты Застройщику, в случае, если оплата произведена в соответствии с абз. п. 3.2 настоящего Договора.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (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.

10.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.8. настоящего Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ и убытки Застройщика в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств согласно пункта 7.1.5. и 7.3.1.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания;

4) в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.4.2. Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с пп. 1 п. 11.4 настоящего Договора, а также в соответствии с пп.1 п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ в случае, если Участником долевого строительства допущено неисполнение обязательства по оплате согласно абзацу 6 п. 2.1. и п. 7.3.1. настоящего Договора.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

— прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

— изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

— существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного (более чем на 5 % (пять процентов) от предусмотренной настоящим Договором Общей площади) изменения размера Объекта долевого строительства.

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения уполномоченным банком (Эскроу-агент) указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона 214-ФЗ.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в заявлении на возврат денежных средств.

При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

## 12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2-месячной (двухмесячной) продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

### **13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. При невозможности урегулирования спора переговорным путем, он передается на рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

14.1. Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Многоквартирного дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта долевого строительства. В случае необходимости Участник обязуется предоставить дополнительное согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении земельных правоотношений:

- объединение земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или перераспределение земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или раздел земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса земельного участка или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования земельного участка или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);
- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Многоквартирного дома;
- на внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении в отношении земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь в части изменения площади и границ земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении земельного участка или образованных земельных участков, а также

на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Многоквартирного дома.

Настоящим Участник также дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур:

— на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Многоквартирного дома и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведения ИСОГД;

— и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта;

— и/или на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного дома, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим, не влекущие за собой ущемления имущественных прав Участника;

и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении Многоквартирного дома.

14.2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор подтверждает, что ему известно, что Застройщик ведет строительство (или планирует вести строительство) других объектов на земельном участке, указанном в п. 1.3.2. настоящего Договора, или земельных участках в пределах кадастрового квартала, Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на ведение Застройщиком деятельности по строительству других объектов на земельном участке, указанном в п. 1.3.2. настоящего Договора, и на земельных участках в пределах того же кадастрового квартала и обязуется не препятствовать Застройщику в таком строительстве. В случае уступки прав по настоящему Договору третьему лицу до сдачи Объекта в эксплуатацию или продажи Объекта долевого строительства после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства обязуется отразить в договоре положения настоящего пункта. В противном случае Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им убытки.

14.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту Многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Многоквартирным домом может быть изменено.

14.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под Многоквартирным домом может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

14.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен об обременении (о залоге земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды), установленном в отношении указанного в п. 1.3.2. настоящего Договора земельного участка и согласен заключить настоящий Договор на всех указанных условиях.

## **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

15.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

— на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора;

— на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, в Фонд;

— на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, проведения аудита по РСБУ (российский стандарт бухгалтерского учёта) при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.

Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

15.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовое сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

15.7. Договор составляется в письменной форме в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, либо в форме электронного документа, который подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон.

## 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b><u>Застройщик:</u></b>	<b><u>Участник долевого строительства:</u></b>
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮНОСТЬ»</b>  620014, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, дом 41, офис 126 ИНН/КПП 6671184029/667101001 ОГРН 1216600056188 Банковские реквизиты: р/с 40702810316540074627, к/с 30101810500000000674 в Уральский Банк ПАО Сбербанк БИК 046577674 Телефон: +7 (343) 302-55-07 Адрес электронной почты: <a href="mailto:sale@yunost.pro">sale@yunost.pro</a> , <a href="mailto:info@yunost.pro">info@yunost.pro</a>  в лице Вараксиной Анастасии Владимировны, действующей на основании доверенности  _____/Вараксина А.В./	_____ _____ _____

**Требования к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры)**  
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства:

Наименование	Описание
Окна и балконные двери квартир, выходящие на лоджии	- оконные и дверные блоки – ПВХ профиль, заполнение 2-х камерный стеклопакет.
Окна квартир, выходящие на фасад	- оконные блоки - ПВХ профиль, заполнение 2-х камерный стеклопакет, подоконные доски из ПВХ- профиля
Остекление лоджии	- конструкция из ПВХ-профилей, двойной стеклопакет.
Полы	- комнаты – монолитная плита перекрытия, звукоизоляционная прокладка, стяжка – цементно-песчаный раствор фиброармированный; - на лоджиях квартир – цементно-песчаная стяжка, утеплитель.
Потолки	- комнаты - затирка, шпатлевка - санузлы - затирка
Стены	- жилые комнаты, коридоры, кухни - гипсовая штукатурка, шпатлевка.
Двери	- входная в квартиру - стальная сейф-дверь.
Санузел	- полы - монолитная плита перекрытия, гидроизоляция, стяжка – цементно-песчаный раствор фиброармированный - стены – цементно-песчаная штукатурка.

**Сети и системы:**

Наименование	Описание
Канализация	- стояки – из полиэтиленовых труб - разводка – полиэтиленовых труб
Водопровод	- разводка ХВС и ГВС – полипропилен либо полиэтилен. - счетчики холодного и горячего водоснабжения
Приборы в санузлах	- унитаз и умывальник в одном из санузлов
Вентиляция	- с естественным побуждением по проекту
Отопление	- система отопления с нижней разводкой, приборы отопления - стальные радиаторы
Электроснабжение	- разводка типовая, по проекту - установка автоматов и двухтарифных счетчиков
Слаботочные сети, пожарно-охранная сигнализация	- по проекту.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Вараксина А.В./

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

Позтажный план Объекта долевого строительства  
строительный номер \_\_\_\_\_ расположенного на \_\_\_\_\_ этаже Многоквартирного дома

№ (условный номер) квартиры	Этаж	Количество комнат	Жилая площадь, кв.м.	Общая площадь квартиры без лоджии, террасы, кв.м.	Площадь лоджии/террасы, кв.м., без применения понижающего коэффициента 0,5/0,3	Общая приведенная площадь квартиры с лоджией или террасой (коэф. лоджии=0,5, коэф. терраса=0,3), кв.м.

{план этажа}

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Вараксина А.В./

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

к Договору № \_\_\_\_\_  
 участия в долевом строительстве  
 от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**График платежей**

**Участник долевого строительства обязуется выплатить стоимость Объекта долевого строительства в следующем порядке:**

Дата платежа	Сумма платежа, руб.	Итого сумма платежа, руб.
Оплата производится на счет эскроу не позднее «__» _____ 20__ г.	<b>0</b>	<b>0</b>

**Назначение платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. НДС не облагается»**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Вараксина А.В./

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