

ДОГОВОР № 2М-31/- Д
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-2» (ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-2»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Захарова Демида Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем^{ый(ая)} в дальнейшем «**Участник / Участник долевого строительства**» с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

В тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее указанное значение:

Дом (Объект) – Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ) и подземной встроенно-пристроенной автостоянкой (№2 по ПЗУ) - 3 этап строительства (далее по тексту – «Объект»), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Печатников (адрес строительный) на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:192398; наименование Объекта согласно проектной документации: «Жилая застройка в границах улиц Амундсена-Московская-Расковой. 3 этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой в г.Екатеринбурге».

Объект долевого строительства (Квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющееся частью Дома.

Квартира имеет следующие характеристики:

Номер Квартиры (строительный)	_____
Назначение Квартиры	жилое помещение
Этаж расположения Квартиры	_____
Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м. (включает общую площадь (проектную) Квартиры и площадь (проектную) лоджий / балконов в Квартире с понижающим коэффициентом)	_____ кв.м., в т.ч. лоджии _____ кв.м.

План Объекта долевого строительства определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Застройщик – юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности земельный участок, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

Общая приведенная площадь жилого помещения – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

Счет эскроу – счет, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокировки денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены (размера финансирования) договора долевого участия в строительстве Жилого дома, в целях передачи Эскроу-агентом таких средств застройщику (Бенефициару) в соответствии с частью 6 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Застройщик подтверждает, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и (или) иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных/муниципальных органов (лиц) Застройщиком получены.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство 66-41-305-2022 от 29.11.2022 г, выдано Администрацией города Екатеринбурга;

- Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0000000:192398, общей

площадью 4 284 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Печатников, принадлежащий застройщику на основании: Соглашения о перераспределении земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности № СП-78 от 12.08.2022 (запись о государственной регистрации права собственности на вышеуказанный земельный участок №66:41:0000000:192398-66/199/2022-1 от 22.08.2022 г.);

- Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте наш.дом.рф.

Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомился со всеми вышеперечисленными документами до подписания настоящего Договора.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником собственными силами и за свой счет.

1.5. Датой ввода Объекта в эксплуатацию Стороны договорились считать дату подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Для целей расчета размера финансирования (цены Договора), стороны договорились считать общую приведенную площадь Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 г. № 37, как сумму общей площади жилого помещения (Квартиры) и площадей лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

При этом, Участник уведомлен и согласен, что в соответствии с требованиями Приказа Минстроя России от 04.04.2022 г. № 239/пр, площадь лоджий, указанная в Проектной декларации определена без применения понижающего коэффициента. Указанное обстоятельство не влечет изменение принципа расчета размера финансирования, определенного в абзаце первом настоящего пункта Договора, предусматривающего применение понижающего коэффициента к площади лоджий, балконов и т.п.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать согласно п. 3.2. настоящего Договора.

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – не позднее 31 марта 2025 года. Срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2024 года.

В соответствии с настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором в полном объеме, в т.ч. осуществления доплаты согласно п. 3.2. настоящего Договора в случае, если по результатам обмеров площадь Квартиры увеличилась более, чем на 3 % (Три процента).

1.8. Настоящим Участник извещен о том, что для целей финансирования строительства Дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные Уральским банком ПАО Сбербанк и в соответствии с условиями кредитования земельный участок, на котором ведется строительство Дома, а также имущественные права на строящиеся помещения в Доме (на объект незавершенного строительства) будут находиться в залоге у Уральского банка ПАО Сбербанк.

Также в соответствии с условиями кредитования, Застройщик ставит Участника в известность о том, что настоящий Договор, в части условий касающихся цены Договора, указанной в п. 3.1., сроков и условий оплаты, предусмотренных графиком платежей, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору, а также сроков и условий передачи Участнику Объекта долевого строительства, указанных в п.п. 1.7., 2.1.5., 2.1.6., не может быть изменен без согласования с Уральским банком ПАО Сбербанк.

Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона 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». В силу ст. 15.4. Федерального закона 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», земельный участок, выделенный для строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Выполнить все необходимые действия, связанные со строительством (созданием) Объекта в соответствии с проектной документацией, требованиями СНиП, технических регламентов, которые носят обязательный характер, в том числе, но не исключительно:

- организовать подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, организовать проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также разработку и согласование с компетентными органами и организациями проектной документации;

- заключить договоры подряда по выполнению основных строительного-монтажных работ и передать соответствующим подрядчикам по акту приема-передачи строительную площадку;
- обеспечить выполнение строительного-монтажных работ по строительству Объекта и установке оборудования;
- обеспечить строительство инженерной инфраструктуры Объекта;
- обеспечить выполнение технических условий при строительстве Объекта;
- обеспечить выполнение обязанностей по уплате процентов и прочих расходов за пользование заемными и кредитными средствами, а также своевременный возврат заемных и кредитных средств;
- оплачивать коммунальные расходы до подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику;
- обеспечить выполнение иных обязательств, прямо или косвенно связанных со строительством и реализацией Объекта;
- по окончании строительства Объекта обеспечить его ввод в эксплуатацию.

2.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока, при условии исполнения Участником обязательств по оплате в полном объеме (в т.ч. размера финансирования, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, осуществления доплаты в случае увеличения площади согласно п. 3.2., оплаты штрафных санкций и т.п.) и выполнения иных обязательств по Договору.

2.1.3. Передать ключи от Квартиры исключительно после исполнения Участником обязательств по оплате в полном объеме и подписания Участником акта приема-передачи Квартиры.

2.1.4. Передать Участнику документы, необходимые для оформления права собственности Участника на Квартиру, в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, не позднее 30 (Тридцати) дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры без замечаний:

- акт приема-передачи Квартиры,
- справку о полной оплате стоимости Квартиры.

2.1.5. Не позднее 5 (Пяти) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.1.6. Осуществить ввод в эксплуатацию Дома в установленный Договором срок.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по настоящему Договору, расторгнуть Договор в порядке, установленном 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 применить санкции, предусмотренные указанным законом и настоящим Договором.

2.2.2. В случае нарушения Участником п. 2.3.2. настоящего Договора по осуществлению регистрационных действий, Застройщик вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру с третьими лицами. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного п. 2.3.2. Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершение Участником одного из следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (далее – Управление Росреестра по Свердловской области) с заявлением о государственной регистрации Договора;
- уклонение от подачи в Управление Росреестра по Свердловской области документов, необходимых для государственной регистрации Договора;
- уклонение от представления в Управление Росреестра по Свердловской области пакета документов в объеме и составе достаточном для проведения государственной регистрации Договора;
- подача в Управление Росреестра по Свердловской области заявления о приостановлении государственной регистрации Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;
- приостановление государственной регистрации Договора по инициативе Управления Росреестра по Свердловской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора, либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации Договора.
- другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего Договора.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему. Участник обязан до ввода Дома в эксплуатацию уплатить цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, счет эскроу.

2.3.2. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию, не позднее 7 (Семи) дней с момента подписания настоящего Договора. В случае приостановления регистрации по причине ненадлежащего оформления любого из вышеперечисленного документов, Участник обязан самостоятельно и за свой счет в течение 5 (Пяти) рабочих дней

с момента получения информации о факте приостановления, устранить недостатки и передать исправленные документы Застройщику/ Управлению Росреестра по Свердловской области для возобновления регистрационных действий.

2.3.3. Принять Квартиру в течение 10 (Десяти) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к ее передаче в порядке, предусмотренном настоящим Договором, путем подписания акта-приема-передачи Квартиры.

В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания срока передачи, предусмотренного настоящим пунктом Договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной порчи или гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.3.4. С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае необоснованного уклонения от приемки Объекта долевого строительства в установленный срок - на следующий день после составления одностороннего акта передачи объекта, нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

Участник обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязанности по содержанию Объекта долевого строительства Участник несет перед управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления Домом, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Участник обязан использовать Объект долевого строительства только по прямому назначению, то есть для проживания физических лиц.

2.3.5. Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2.3.6. До получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру, не производить её перепланировку/переустройство, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов, санприборов, электропроводки и электрооборудования, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания, не производить изменения фасада Объекта и т.п.

Не совершать действия, препятствующие своевременному окончанию строительства, производству замеров объектов долевого строительства/Дома, вводу Дома в эксплуатацию.

2.3.7. Для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры (наружных внутриплощадочных и транзитных инженерных сетей, а также связанных с ними зданий и сооружений), Участник согласен на безвозмездную передачу их в муниципальную собственность, или в собственность организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям, или управляющей организации, осуществляющей управление Домом, имеющих лицензию на их эксплуатацию.

Также Участник согласен на допуск к инженерным сетям, расположенным в Доме и на территории комплекса, эксплуатирующей организации (муниципальной или иной организации, которые будут являться собственниками инженерных сетей), а также на установление сервитута в отношении участка строительства с целью прокладки сетей для подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Настоящим Участник выражает свое согласие на осуществление Застройщиком по окончании строительства Объекта безвозмездной передачи в муниципальную или государственную собственность объектов транспортной инфраструктуры (дорог, проездов, тротуаров, велосипедных дорожек) и благоустройства, созданных в соответствии с проектной документацией на землях, прилегающих к участку строительства. Соответствующая передача может быть осуществлена, в том числе, путем отказа Застройщика от прав собственности на земельные участки, на которых расположены соответствующие объекты транспортной инфраструктуры и благоустройство (согласно ст. 135 ГК РФ), а также посредством прекращения использования Застройщиком земельных участков, находящихся в муниципальной и/или государственной собственности, на которых им были размещены объекты транспортной инфраструктуры и благоустройство на основании разрешений на использование земельных участков.

2.3.8. Извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания), изменении фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником информации в соответствии с действующим законодательством.

Предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по Договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.

2.3.9. Выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.

2.3.10. При обнаружении недостатков в Квартире в течение гарантийного срока, незамедлительно обратиться к Застройщику/эксплуатирующей организации с письменной претензией и обеспечить представителям Застройщика и экспертной организации доступ в Квартиру для осуществления осмотра.

2.3.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Участник имеет право:

2.4.1. Получения достоверной информации о ходе строительства.

2.4.2. Получения ключей от Квартиры и фактического пользования Квартирой исключительно после осуществления оплаты по настоящему Договору в полном объеме (в т.ч. размера финансирования, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, осуществления доплаты в случае увеличения площади согласно п. 3.2., оплаты штрафных санкций и т.п.) и подписания акта приема-передачи Квартиры.

2.4.3. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу в порядке, установленном 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 только с предварительного письменного согласия Застройщика. Участник может уступить право требования по настоящему Договору только с письменного согласия Застройщика, и только после полной оплаты цены Договора или одновременно с переводом долга по настоящему Договору на нового участника, в порядке, установленном гражданским законодательством. При этом Застройщик имеет преимущественное право на приобретение права требования по настоящему Договору. Указанное преимущественное право действует в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента обращения Участника с заявлением об уступке права требования третьему лицу.

Уступка права требования по настоящему Договору возможна только после государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Размер финансирования и порядок расчетов

3.1. Размер финансирования строительства Объекта, обеспечиваемого Участником в соответствии с настоящим Договором, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен, и определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены 1 кв.м. приведенной площади Квартиры.

Цена 1 кв.м. приведенной площади Квартиры – _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

3.2. Указанный в п. 3.1. настоящего Договора размер финансирования строительства Объекта является фиксированным и пересчёту не подлежит, за исключением случая расхождения общей приведенной площади Квартиры, указанной в настоящем Договоре с соответствующей площадью Квартиры (включающей сумму общей площади Квартиры и балкона/лоджии с учетом понижающего коэффициента согласно п. 1.6. настоящего Договора), установленной по результатам проведения обмеров Квартиры кадастровыми инженерами, более, чем на 3 % (Три процента). В описанном случае Стороны обязаны произвести перерасчёт размера финансирования исходя из фактической приведенной площади Квартиры и стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 3.1. Договора, и перечислить денежные средства на счет соответствующей стороны (в случае, если на момент доплаты действует эскроу счет, то денежные средства перечисляются на него) до момента передачи Квартиры.

В случае, если по результатам обмеров кадастровыми инженерами общая приведенная площадь Квартиры окажется более или менее той, что указана в разделе «Термины и определения» настоящего Договора (проектной), а разница составит менее 3 % (Трёх процентов), цена Договора (размер финансирования) остается без изменений.

3.3. Порядок оплаты размера финансирования строительства Объекта установлен Приложением № 3 к настоящему Договору.

Обязательства Участника по осуществлению финансирования строительства Объекта считаются исполненными с момента поступления всей суммы денежных средств размера финансирования на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии счета эскроу, в день открытия Участником такого счета эскроу, путем направления Застройщику письменного уведомления по каналам связи, используемым между Застройщиком и Эскроу-агентом.

3.4. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются Эскроу-агентом на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 7 настоящего Договора.

3.5. Оплата по настоящему Договору производится Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу, 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 наступлении 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:

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

- Депонент: Участник долевого строительства.

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский Квартал-2» (ООО «Специализированный застройщик «Московский Квартал-2»).

- Депонируемая сумма: в размере финансирования строительства Объекта, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.

- Срок внесения Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу определяется в соответствии с графиком

платежей, указанным в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

3.6. Денежные средства Участника, внесенные им в счет финансирования строительства, направляются Застройщиком на возмещение расходов, указанных в ч. 1 ст. 18 Федерального закона 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», расходов на приобретение участков под строительство наружных сетей Объекта, под размещение объектов транспортной инфраструктуры (дорог, проездов, тротуаров, велосипедных дорожек) и благоустройство территории в соответствии с проектной документацией, на вынос сетей с территории земельного участка строительства, затрат на оформление права пользования на дополнительный земельный участок для строительных нужд; а также на возмещение иных расходов, прямо или косвенно связанных со строительством (содержанием) и реализацией Объекта и выполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, на оплату услуг агентов (по поиску и привлечению физических и юридических лиц для заключения договоров участия в долевом строительстве, по рекламе и иных), на уплату процентов и погашение основной суммы долга по займам, привлеченным от любых третьих лиц для строительства (создания) Дома, и иных вознаграждений, выплачиваемых Застройщиком кредитным организациям, в том числе не являющимся целевыми в определении Федерального закона 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».

3.7. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору участия в долевом строительстве, окажутся меньше планируемой стоимости строительства Дома, указанной в проектной декларации, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра размера финансирования строительства Объекта. Возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

3.8. Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных графиком платежей, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, но не ранее момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. В случае нарушения Участником условий настоящего пункта, что повлечет предъявление штрафных санкций в адрес Застройщика, соответствующие суммы штрафных санкций относятся на Участника.

3.9. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участнику долевого строительства только после оплаты Участником размера финансирования в полном объеме, с учетом положений п.п. 1.6, 3.1, 3.2 Договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, СНиП, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При различии в требованиях проектной документации и технических регламентов, Стороны, при определении качества выполненных работ, руководствуются проектной документацией. В Объекте долевого строительства допускаются отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также полное соответствие Квартиры (пригодность) для предусмотренного Договором использования (жилое помещение).

Стороны пришли к соглашению считать недостатками только такие отклонения от положений условий Договора, требований обязательных технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования согласно положениям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Иные отклонения Стороны не будут считать недостатками.

4.2. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства действуют при условии соблюдения Участником долевого строительства требований к эксплуатации Объекта долевого строительства, требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем. Гарантийный срок указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Гарантийный срок, исчисляется:

- с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в отношении работ и материалов/оборудования, указанных в Таблице № 3 Приложения № 4 к настоящему Договору;
- с даты подписания первого акта приема передачи Объекта долевого строительства в отношении технологического и инженерного оборудования, указанных в Таблице № 2 Приложения № 4 к настоящему Договору (за исключение дополнительного оборудования, указанного в Таблице № 3 Приложения № 4);
- с даты ввода Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) в отношении работ и материалов / оборудования, указанных в Таблице № 1 Приложения № 4 к настоящему

Договору, а также в отношении материалов и оборудования, не включенных в Таблицы № 1, № 2 и № 3 Приложения № 4 к настоящему Договору.

Все обнаруженные в течение этого срока скрытые недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок в порядке, предусмотренном п. 4.3. Договора. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из Сторон вправе обратиться в экспертную организацию (с обеспечением возможности участия при проведении экспертизы второй Стороны настоящего договора).

Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращает свое действие в случае осуществления Участником несогласованной перепланировки Объекта долевого строительства, переустройства Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приема от Застройщика. Застройщик также не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. В случае установления факта осуществления Участником несогласованной перепланировки и других оснований прекращения действия гарантийного срока, Застройщиком совместно с представителем эксплуатирующей организации и Участника составляется соответствующий акт. В случае отказа Участника долевого строительства от подписания данного акта, акт подписывается представителями Застройщика и эксплуатирующей организации с указанием факта отказа Участника от подписания акта и подтверждением данного обстоятельства своими подписями.

4.3. В соответствии с п. 2 ст. 7 Федерального закона 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», Стороны устанавливают следующий порядок действий при обнаружении Участником недостатков Объекта долевого строительства.

При обнаружении Участником в пределах гарантийного срока некачественно выполненных работ, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник обязан уведомить Застройщика, и, в первую очередь вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Для этого Участник письменно уведомляет Застройщика об обнаруженных недостатках, а Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки своими или привлеченными силами и средствами в технически возможные сроки, согласованные с Участником, но в любом случае не ранее сроков необходимых для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил. Перечень недостатков и сроки их устранения согласовывается сторонами путем подписания соответствующего акта обследования. Участник обязан обеспечить доступ представителям Застройщика в Объект долевого строительства для составления акта обследования и устранения недостатков. Если иное не согласовано сторонами письменно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни: с пн. по пт. с 8 часов 30 минут до 16 часов 00 минут. В случае необеспечения доступа в Квартиру в срок и во время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика, течение срока для проведения осмотра на предмет наличия недостатков и установления причин их возникновения, приостанавливается до момента обеспечения Участником доступа в Квартиру.

Участник вправе устранять недостатки своими силами, либо требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо требовать соразмерного уменьшения цены Договора только в случае письменного отказа Застройщика от безвозмездного устранения обнаруженных недостатков или не устранения недостатков в согласованные Сторонами сроки.

Стороны пришли к соглашению, что до момента реализации Застройщиком своего права на безвозмездное устранение недостатков, Участник не вправе заявлять требование о соразмерном уменьшении цены Договора и/или возмещении своих расходов на устранение недостатков, в том числе в судебном порядке. Данное условие является существенным, стоимость Объекта долевого строительства определена с учетом данного права Застройщика.

4.4. После ввода Дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг управляющей организацией, вследствие того, что данная организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

4.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

4.6. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры, обеспечиваемый Застройщиком в соответствии с настоящим Договором и проектной документацией, достаточен для использования ее по назначению.

4.7. Стороны определяют, что при проведении осмотров квартир по заявкам собственника/Участника о выявленных недостатках, Застройщик по своему усмотрению вправе осуществлять аудио или видео съемку проведения осмотров.

5. Ответственность сторон и условия расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 1.7. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, а Участник в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней должен сообщить Застройщику о своем согласии или несогласии на предложение об изменении срока. При согласии Участника на предлагаемое изменение Договора, составляется дополнительное соглашение к нему, подлежащее государственной регистрации в установленном законом порядке.

При отказе Участника от предложения об изменении Договора, либо отсутствии ответа Участника в вышеуказанный срок, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении Договора в соответствии со ст. 452 Гражданского кодекса РФ.

5.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по нему, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, блокады, забастовки, эмбарго и т.п., а также иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

5.6. По соглашению Сторон возможно досрочное расторжение Договора. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится после расторжения Договора, в порядке, предусмотренном в соглашении о расторжении Договора.

5.7. Стороны договорились считать существенным изменением проектного размера Объекта долевого строительства – отличие общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета более чем на 10 % (Десять процентов) от проектной площади в любую сторону.

5.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (ч. 4 ст. 9 Федерального закона 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») с одновременной подачей заявления о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора.

Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.9. 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). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и, как следствие, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры (предъявления повышенных требований к отделке по сравнению с нормами, установленными в Приложении № 2) и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Квартиры;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

5.10. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим

Договором, он выплачивает неустойку в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ключевой ставки Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.11. При нарушении Застройщиком срока передачи объекта долевого строительства Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 (Одной ста пятидесятой) ключевой ставки Банка России от суммы внесенных Участником денежных средств за каждый день просрочки.

5.12. За нарушение Участником обязательства, предусмотренного п. 2.3.3. настоящего Договора, а также сроков его исполнения, Застройщик вправе потребовать выплату неустойки в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ключевой ставки Банка России от цены Договора, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.13. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по причине ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по оплате размера финансирования Объекта, а также в случае расторжения настоящего Договора на основании соглашения Сторон, ввиду поступившего от Участника письменного обращения о расторжении настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику в рублях без индексации денежные средства, перечисленные последним за период действия настоящего Договора, за вычетом неустойки в размере 5 % (Пять процентов) от суммы, полученной Застройщиком по настоящему Договору.

5.14. Стороны определяют, что уплата Участником в адрес Застройщика сумм доплаты в порядке, определённом п. 3.2. настоящего Договора, в случае увеличения площади Квартиры, а также сумм пени, штрафов, неустойки, предусмотренных действующим законодательством или настоящим Договором, осуществляется по реквизитам, указанным в письменном уведомлении (требовании) Застройщика.

6. Дополнительные условия

6.1. Участник, при заключении настоящего Договора, извещен о конструктивных особенностях Дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий Дома, об особенностях устройства наружных стен, о наличии козырьков над входом в подъезд, нежилых помещений первого этажа и техэтажа; об особенностях фасада; об особенностях остекления лоджий и балконов; об особенностях оконного остекления; о наличии в системе канализации технологических отверстий для прочистки стояков канализации (ревизия); о наличии в системе отопления и горячего водоснабжения компенсаторов; об особенностях электрической разводки; об особенностях вентиляционных систем в квартирах (с возможностью наличия горизонтальных транзитных каналов вентиляции в нежилых помещениях квартиры) и прочих конструктивных особенностях.

6.2. Участник согласен на возможное образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора. Участник согласен на межевание существующих и вновь образованных земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.

6.4. В соответствии со ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», в целях исполнения настоящего Договора, обеспечения исполнения гарантийных обязательств, Участник дает согласие Застройщику на любую обработку различными способами следующих персональных данных Участника: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адресные данные, номер телефона, адрес электронной почты, реквизиты документа, удостоверяющего личность Участника, аудиозапись голоса, видеозапись изображения собственника/лиц, проживающих в помещении.

Обработка персональных данных Участника может осуществляться без ограничения срока действия с использованием средств автоматизации или без использования таких средств путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, предоставления (в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим пунктом Договора), блокирования и иных операций в документальной, электронной, устной форме.

Застройщик для достижения целей, указанных в абзаце первом настоящего пункта, вправе предоставлять персональные данные Участника подрядным организациям, выполняющим работы при строительстве Дома, кредитным организациям, осуществляющим финансирование строительства Дома, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Домом, Департаменту государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Участник в праве в любое время отозвать свое согласие на обработку персональных данных, путем направления Застройщику письменного заявления в свободной форме.

6.5. Условия настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

6.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота с соблюдением претензионного порядка. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в суде по месту нахождения Застройщика.

6.7. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте: «www.наш.дом.рф» информация о ходе строительства Объекта, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта строительства

Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

6.8. Стороны определили, что будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора (вне зависимости от их предмета) в обязательном досудебном порядке путем переговоров. При этом под переговорами понимаются письменные обращения одной Стороны в адрес другой Стороны, с обязательным указанием обратного почтового адреса на обращении. В случае отсутствия в тексте письменного обращения, поступившего от Участника в адрес Застройщика информации об обратном почтовом адресе Участника, почтовым адресом Участника считается адрес проживания (местонахождения), указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник сменит адрес проживания (местонахождения), указанный в Договоре, не уведомив письменно Застройщика, обращение будет считаться переданным Участнику. Срок рассмотрения обращения Стороны – 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента его получения другой Стороной.

6.9. Все уведомления, извещения, запросы, заявления, претензии, ответы на заявления и претензии, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в разделе 7 настоящего Договора или вручены лично под расписку, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по почтовому адресу, указанному в разделе 7 настоящего Договора. Стороны не несут ответственности за ненадлежащее исполнение услуг почтовой связи ФГУП «Почта России» его отделений и филиалов.

6.10. Стороны исходят из того, что в соответствии с нормативными требованиями по вводу в эксплуатацию лифтового оборудования, лифты будут запущены в эксплуатацию в течение 90 (Девяноста) календарных дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства – Квартиры.

6.12. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах на 10 (Десяти) страницах каждый без учета приложений, один экземпляр – для Застройщика и один – для Участника. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

7. Реквизиты сторон

7.1. Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Московский квартал-2»
620014, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 7, оф. 604
ОГРН: 1216600054087 ИНН/КПП: 6658548005/665801001
р/сч 40702810816540073791 УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г. ЕКАТЕРИНБУРГ
к/с 3010181050000000674, БИК 046577674
телефон: 8 966 7154133
адрес электронной почты: sz_mkvartal2@mail.ru

7.2. Участник – [REDACTED]
дата рождения: [REDACTED] г.
место рождения: [REDACTED]
паспорт: [REDACTED]
адрес регистрации / места жительства: [REDACTED]
телефон: [REDACTED]
адрес электронной почты: [REDACTED]

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

Настоящей подписью Участник(и) подтверждает(ют), что до заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве получил(и) всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- *о правовых основаниях строительства Объекта долевого строительства;*
- *о Доме, в котором расположен Объект долевого строительства;*
- *о характеристиках Объекта долевого строительства;*
- *о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве;*
- *о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;*
- *об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности Участника(ов) на Объект долевого строительства;*
- *о моменте возникновения права собственности Участника(ов) на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе*

в Доме;

- *о переходе на Участника(ов) бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе в Доме.*

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 2М-31/- Д
участия в долевом строительстве

ПЛАН КВАРТИРЫ

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 202__ года

Застройщик

Участник

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № 2М []-31/[]-[] Д
участия в долевом строительстве

ОТДЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА; УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 202 [] года

Количество этажей Объекта (включая подвал)	32
Общая площадь Дома (№1 по ПЗУ)	23190,59 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса Объекта	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий Объекта	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности Объекта	A++ (очень высокий)
Сейсмостойкость Объекта	6 баллов по шкале MSK-64

Стены в Квартире	Штукатурка
Полы в Квартире	Стяжка
Потолки в Квартире	Без отделки
Оконные блоки в Квартире	ПВХ – двухкамерный стеклопакет
Отделка лоджии	Остекление одинарное с алюминиевым профилем
Дверь входная в Квартире	Металлическая
Двери межкомнатные в Квартире	Без дверей (установка не предусмотрена)
Стены в санузлах в Квартире	Без чистовой отделки
Полы в санузлах в Квартире	Без чистовой отделки
Потолки в санузлах в Квартире	Без отделки
Сантехническое оборудование в санузлах в Квартире	Один комплект – унитаз, раковина
Приборы отопления в Квартире	Радиаторы стальные. Приборы учета тепла (в МОП)
Электромонтажные работы в Квартире	Разводка выполняется в соответствии с проектом. Счетчик двухтарифный
Слаботочные сети	Телефония, интернет и телевидение до этажного щита в соответствии с проектом
Система оповещения при пожаре	В соответствии с проектом

Застройщик

Участник

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору № 2М []-31/[]- [] Д
участия в долевом строительстве

ГРАФИК ОПЛАТЫ

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 202 [] года

Оплата размера финансирования строительства Объекта производится Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу в следующие сроки:

- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;
- в срок до « [] » [] 202 [] года сумму в размере [] рублей;

Участник вправе производить оплату по договору ранее сроков, установленных настоящим графиком платежей, но не ранее государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Застройщик

Участник

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору № 2М-31/ - Д
участия в долевом строительстве

**ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА
В ОТНОШЕНИИ ДОМА И КВАРТИР**

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 202__ года

Гарантия Застройщика распространяется на Объект долевого строительства (жилое / нежилое помещение), отделку и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества дома (являющегося неотъемлемым приложением к акту приема-передачи Объекта долевого строительства, далее – Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и многоквартирного Дома:

Таблица № 1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон)	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли здания	5	5
Отделка фасада многоквартирного Дома	3	3
Пластиковые окна, балконные двери	5	5
Внутренние стены	5	5
Элементы благоустройства жилого дома, малые архитектурные формы на территории жилого дома	2	2

Таблица №2

Монтаж наружных сетей и общедомовых систем тепло-, водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	3	3
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-водоснабжения и канализации (за исключение дополнительного оборудования, указанного в Таблице №3)	3	3

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования

Таблица № 3

Отделочные работы (штукатурные работы, устройство подоконников и т.д.)	2	2
Санитарно- техническое оборудование, санфаянс, водосчетчики, смесители	1	1
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка)	1	1
Остекление лоджий	2	2
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Внутриквартирное электротехническое оборудование (электросчетчики)	2	2
Внутриквартирные системы тепло-, водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи	2	2

Застройщик

Участник

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице № 1 настоящего Приложения, исчисляется с даты ввода Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, указанные в Таблице № 2 настоящего Приложения исчисляется с даты подписания первого акта приема передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице № 3 настоящего Приложения, исчисляется с даты подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства.

На материалы и оборудование, не указанные в Таблицах № 1, № 2 и № 3 гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика. Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение оценщика).

ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется / прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций. Усадочные трещины могут появиться, в том числе, в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

- в случае выполнения Участником работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- в случае выполнения Участником устройства / переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимаются с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;

- в случае включения Участником в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией / балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудования;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Застройщик

Участник