**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_-** **А19.1**

**участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург "\_\_" \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-19»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Чамокова Магамета Нальбиевича, действующего на основании Доверенности № 23 АВ 3717037 от "06" февраля 2023 года (зарегистрирована в реестре нотариуса за № 23/72-н/23-2023-1-214), с одной стороны, и

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия Имя Отчество |  |
| Дата рождения |  |
| Место рождения |  |
| Паспорт |  |
| Адрес регистрации |  |
| Контактный телефон |  |
| Email |  |

именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства Квартиру, расположенную в указанном жилом доме, для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

**Квартира расположена:**

|  |
| --- |
| Комплексная застройка в районе "Академический" г. Екатеринбурга, квартал 19, 1 этап, Литера 19.1 (восьмисекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения): Две секции жилого дома (№19.1.1, 19.1.2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной одноэтажной секцией коммерческого назначения (№19.1.3 по ПЗУ), количество этажей – 17,13,1 (в том числе подземный этаж), общая площадь – 13908,28 кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – A++, сейсмостойкость – 8 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0313010:14391 по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. |

**Квартира:**

|  |  |
| --- | --- |
| Номер Квартиры |  |
| Условный номер Квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа) |  |
| Подъезд |  |
| Этаж |  |
| Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м) |  |
| Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) |  |
| Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м) |  |
| Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. | |
| Количество комнат |  |

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0313010:14391 площадью 12402+/-39 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка № УИ-ДН/1206-001 от 06.12.2021 г.

**Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:**

1. Несущие вертикальные конструкции (стены или пилоны), перекрытия – монолитные железобетонные;

2. Наружные стены из газобетона со штукатуркой по утеплителю проектной толщины, облицовка кирпичом стен на 1 и 2 этажах фасадного периметра секций;

3. Установка металлопластиковых и/или алюминиевых светопрозрачных конструкций;

4. Установка входной металлической двери;

5. Улучшенная штукатурка внутриквартирных стен и перегородок под оклейку обоями;

6. Улучшенная штукатурка стен лоджий;

7. Потолки без штукатурки и шпатлевки;

8. Гидроизоляция полов санузлов;

9. Устройство цементно-песчаной стяжки полов;

10. Монтаж системы отопления квартир с разводкой трубопроводов в стяжке пола и подключением стальных радиаторов, установкой теплосчётчика в коллекторном шкафу во внеквартирном коридоре;

11. Монтаж системы водоснабжения с разводкой трубопровода холодной и горячей воды в стяжке пола и подводкой трубопроводов в помещения санузла и кухни с установкой приборов учёта в этажном коллекторе (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);

12. Монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);

13. Монтаж системы вентиляции – естественной, с вытяжкой через вентиляционные блоки;

14. Монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, установка прибора учёта электроэнергии во внеквартирном коридоре;

15. Устройство внутриквартирной электропроводки от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам, розеткам и выключателям освещения (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту) с установкой конечных приборов (розетки/выключатели);

16. Монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему;

17. Устройство телефонного, телевизионного и интернет-ввода в квартиру от этажного щита до слаботочной коробки в квартире;

18. Монтаж многоабонентской домофонной системы (с установкой домофонной трубки).

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 1 к настоящему Договору. Характеристика объекта долевого строительства, является Приложением №2 к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 2 квартал 2026 года. Срок передачи Квартиры - не позднее «30» ноября 2026 года.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на квартиру никому не переданы, предметом судебного спора не являются.

1.5. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, стандартом «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте: https://наш.дом.рф.

1.6. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, осуществляется без согласований Участника при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 66:41:0313010:14391, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору об Ипотеке № 928/374-22 от 21.09.2022г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области «23» сентября 2022 года за номером: 66:41:0313010:14391-66/199/2022-8, заключенного с АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Кредитному Договору № 90-374/КЛ-21 от «01» февраля 2022 года, с учетом Дополнительного соглашения №1 от 19.08.2022 г. к Кредитному Договору № 90-374/КЛ-21 от «01» февраля 2022 года.

### 2.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

**2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 1.3 срока передачи квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

**2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, но не позднее срока, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора (п.9.1) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования Квартиры письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

**2.3. Застройщик вправе:**

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Квартиры.

**2.4. Участник долевого строительства вправе:**

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором (п. 2.2.5 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Общий размер долевого взноса Участника долевого строительства составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не предусмотрен).

**Участник долевого строительства** оплачивает **Застройщику** сумму в размере  **\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Банке Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от «19» декабря 2018 года, ИНН 7725038124, БИК 044525266, ОГРН 1037739527077 (далее по тексту - «Банк Эскроу-агент») на следующих условиях:

Депонент – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Банк Эскроу-агент или Уполномоченный банк – Полное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»; Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»; юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru ; телефон Банка: 8 800 775 86 86.

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А-19»;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до «30» декабря 2026 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу-агента в сети Интернет: https://domrfbank.ru/.

Застройщик извещается Банком Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

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 на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07 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 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на счет Эскроу.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры с холодными помещениями, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи Жилого дома в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического паспорта помещения или иного документа, подтверждающего проведение технической инвентаризации, общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического паспорта помещения или иного документа, подтверждающего проведение технической инвентаризации, общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

**4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. К обязательным относятся те требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 815 от 28.05.2021 (далее – обязательные требования). Положения СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в указанный перечень, том числе СНИП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению не подлежат и не являются обязательными требованиями.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных обязательными требованиями, будет соответствовать требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства, а также стандартам качества, размещенным в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу https://www.develug.ru/customers/dokumenty.

4.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет.

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

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, в том числе за усадочные трещины такого Объекта, нарушения участником долевого строительства «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства».

4.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, участник долевого строительства, на основании ч. 2 ст. 7 Закона № 214 ФЗ возлагает на застройщика, обязанность по безвозмездному устранению выявленных дефектов и недостатков в разумный срок.

4.6. Застройщик обязан приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника долевого строительства письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков в соответствии со ст. 20 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" не может превышать 45 дней. В случае устранения недостатков участник долевого строительства не будет иметь к Застройщику требований, касающихся возмещения морального вреда, неустойки и убытков.

4.7. В случае спора по объему выявленных недостатков либо факту их устранения стороны договорились, что по заявлению участника долевого строительства, застройщик за счет собственных средств осуществляет получение экспертного заключения, которое подтверждает факт и объем наличия либо отсутствия недостатков.

Если в результате экспертизы объекта долевого строительства установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает застройщик либо объем выявленных недостатков устранен застройщиком, либо выявленные недостатки не подтверждены, участник долевого строительства обязан возместить расходы на проведение экспертизы.

4.8. Гарантийный срок на материалы, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

**5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=12453;fld=134) 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.

5.4. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Квартиры переходят к Участнику долевого строительства.

**6.ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки. Подтверждение действия форс-мажорных обстоятельств предоставляет уполномоченный государственный орган Торгово-промышленная палата Краснодарского края.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

**7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены договора, осуществляется безналичным переводом по банковским реквизитам указанным в п. 11 настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

**8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Стороны не считают нарушением данного Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной в пределах 5%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.3. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в том числе запрещено производить разводку инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, возведение внутриквартирных перегородок, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.).

После оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства строго запрещается производство работ по изменению фасада здания.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компаний или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком. В случае несанкционированной установки устройств кондиционирования Участник долевого строительства уведомлен, что устройство будет демонтировано, затраты, связанные с демонтажем и восстановлением фасада здания в первоначальный вид, будут возложены на участника долевого строительства.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.8. Оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Квартиру только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Квартиры по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

В случае, если Цена Договора на момент передачи Квартиры Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.10. Право владения и пользования Квартирой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка с переносом обременения в виде залога, в соответствии со ст. 13 ФЗ №214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», на земельный участок, предназначенный для строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, без переноса залога на вновь образуемые земельные участки, не предназначенные для строительства Объекта.

8.13. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.14. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредствам размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация Договора будет осуществлена силами Застройщика в электронном (дистанционном) порядке. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в электронном виде в формате PDF, а также скан-копию подписанного заявления на выпуск ЭЦП (электронно-цифровой подписи) в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления данного заявления в электронном виде представителем Застройщика на электронную почту участника долевого строительства, указанную в настоящем Договоре.

В случае государственной регистрации договора через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующих органах.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении либо «электронным письмом» по адресам, указанным в настоящем договоре. Электронное уведомление считается полученным стороной на следующий день после отправки электронного письма. Выбор способа отправки корреспонденции лежит на стороне, направляющей письма и уведомления.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию. С порядком отзыва согласия на обработку персональных данных ознакомлен. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

10.5. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае возникновения споров, связанных с исполнением настоящего договора, они разрешаются в судебном порядке согласно действующего законодательства Российской Федерации.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен на 7 (семи) листах с приложениями на 3 (трех) листах, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 План квартиры и ее расположение на плане этажа жилого дома.

- Приложение № 2 Характеристика объекта долевого строительства

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО СЗ «А-19»**  Юр.адрес: 620014, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 7, помещение 602  Почт. адрес: 620014, Свердловская область, городской округ город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 7, помещение 602  ОГРН 1205200028990  ИНН 5260472702  КПП 667101001  тел./факс. 8 (861) 2555222  Email: info@develug.ru | **Участник долевого строительства** |
| Представитель по Доверенности  ООО СЗ «А-19»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Чамоков М.Н./  подпись  М.п. | Банковские реквизиты:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  подпись |

Приложение № 1 План квартиры и ее расположение на плане этажа жилого дома

Объект: Комплексная застройка в районе "Академический" г. Екатеринбурга, квартал 19, 1 этап, Литера 19.1 (восьмисекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения): Две секции жилого дома (№19.1.1, 19.1.2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной одноэтажной секцией коммерческого назначения (№19.1.3 по ПЗУ), количество этажей – 17,13,1 (в том числе подземный этаж), общая площадь – 13908,28 кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – A++, сейсмостойкость – 8 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0313010:14391 по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург.

Квартира **№ \_\_\_,** Условный номер Квартиры **\_\_\_,** расположена на \_\_ этаже, в \_\_ подъезде, \_\_-я по часовой стрелке от входа

Общая площадь с холодными помещениями кв.м.: **\_\_**

Общая площадь кв.м.: **\_\_**

Жилая площадь кв.м.: **\_\_**

Лоджия \_\_ х 0,5 = \_\_ кв.м.

Представитель по Доверенности

ООО СЗ «А-19»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Чамоков М.Н./

подпись

М.п.

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

подпись

**Приложение № 2**

к договору участия в долевом строительстве

**№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-А19.1 от \_\_\_\_\_\_2023 года**

**Характеристика объекта долевого строительства**

1. Передача Объекта долевого участия Застройщиком Участникам долевого строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией в следующем виде\*:

1.1. Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, тёплых и холодных балконах/лоджиях – штукатурка гипсовым раствором. Для чистовой отделки квартир - обои. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года.

Отделка стен в санузлах, прачечных и ванных комнатах – штукатурка цементным раствором. Для чистовой отделки квартир - керамическая плитка. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года.

Отделка стен на открытых лоджиях/балконах в соответствии с фасадными решениями. Поверхности стен и перекрытий должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года.

1.2. Пол в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, тёплых и холодных балконах/лоджиях – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора. Для чистовой отделки квартир - покрытие – керамическая плитка/ламинат;

Пол в санузлах, прачечных и ванных комнатах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция. Для чистовой отделки квартир - покрытие – керамическая плитка;

Пол на открытых лоджиях/балконах - цементно-песчаная стяжка, покрытие - керамическая плитка.

1.3. Потолки в жилых комнатах, коридорах, кухнях, гардеробных, тёплых и холодных балконах/лоджиях, санузлах, прачечных, ванных комнатах– без отделки. Для чистовой отделки квартир - натяжной потолок

Потолки на открытых лоджиях/балконах - в соответствии с фасадными решениями

Ограждения холодных лоджий/балконов – кирпич/газоблок/силикатный блок, металлические элементы, остекление алюминиевыми и/или поливинилхлоридными профилями, заполнение стеклом в объеме рабочего проекта. Конструкции ограждений предназначены для защиты от пыли, транспортного шума и ветра. Конструкции таких ограждений должны соответствовать паспорту завода изготовителя.

Элементы отделки могут иметь ряд устранимых дефектов, вызванных процессом усадки дома, не препятствующих приемке Объекта долевого строительства, проживанию и не влияющих на безопасность объекта.

Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей, стеклопакеты, отделка откосов. Должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года;

1.4. Дверные конструкции: входная дверь в квартиру - металлическая с запорным механизмом, для чистовой отделки квартир - межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах – МДФ на деревянном каркасе.

1.5. Квартиры оборудованы инженерными системами (монтаж в объеме проекта):

- холодное и горячее водоснабжение – стояки ХГВС, расположены в местах общего пользования с лучевой разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до выводов в местах, обозначенных проектом. Индивидуальные приборы учета на ХГВС расположены на коллекторном узле в местах общего пользования. Для чистовой отделки квартир – выполняется внутренняя разводка до сантехнических приборов.

- стояки канализации в санузлах и/или ванных комнатах и/или кухнях без прокладки разводки. Для чистовой отделки квартир внутренняя разводка до унитаза, раковины, ванны; установка унитаза, раковины и ванны со смесителями, электрического полотенцесушителя в санузлах и/или ванных комнатах (1 на квартиру). На кухнях установка раковин, смесителя не предусмотрена

- отопление – стояки отопления расположены в местах общего пользования с лучевой разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до панельных стальных радиаторов (выводы в местах, обозначенных проектом), индивидуальные приборы учета на отопление расположены на коллекторном узле в местах общего пользования. Приборы отопления должны соответствовать требованиям Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года.

- электрооборудование квартир: внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты с автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, установлены розетки, выключатели, выводы из потолка для подключения приборов освещения (без установки патронов, люстр, лампочек). Установка плиты в кухнях не предусмотрена. Индивидуальные приборы учета электроэнергии расположены в местах общего пользования;

- система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных тепловых и автономных извещателей в объеме рабочей документации;

2. Допустимо и не является дефектами/недостатками Объекта долевого строительства, а также не препятствует приемке Объекта долевого строительства наличие отклонений в пределах требований Стандарта Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» А19-СТО 01.03/2023/Р01 от 01.03.2023 года).

3. Работы, не предусмотренные проектом, по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности (в том числе, но не ограничиваясь, установка светильников, мебели, кухонного гарнитура, бытовой техники, сантехнического оборудования) осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Застройщик                                                                                             Участники долевого строительства

Представитель по Доверенности

ООО СЗ «А-19»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Чамоков М.Н./                                               \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

подпись                                                                                                   подпись

М.п.

\*Допускается внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, без согласований Участника при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям*(п.1.6. Договора).*

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.