ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

|  |
| --- |
| г. Верхняя Пышма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**

**«ВАВИЛОН»** (сокращенное наименование ООО СЗ «ВАВИЛОН»)**,** в лице представителя по доверенности от 27 февраля 2023 года выдано в городе Среднеуральск Свердловской области, Томилиной Л.А. нотариусом нотариального округа город Среднеуральск Свердловской области, номер в реестре 66/158-н/66-2023-3-101 действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

И\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуем\_\_\_- в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Если иное прямо не указано в настоящем договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

**Жилой дом** (далее Объект) – многоэтажный жилой дом по адресу: улица Алексея Латышова, д. 5 в г. Верхняя Пышма Свердловской области. Секция 3. Очередь строительства-1.

Указанный в настоящем пункте договора адрес Жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес.

**Объект долевого строительства** (квартира)– структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном жилом помещении.

Характеристика Квартиры указана в п.2.2. настоящего Договора, а также в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в настоящем разделе договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются общие инженерные коммуникации, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенные нежилые помещения офисов, не являются предметами настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору. Указанные объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства указанных объектов и у него не возникает каких – либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

Характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях **№ 1 и № 2** к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью.

**Общая площадь квартиры** - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий (балконов).

**Проектная площадь квартиры -** сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых) и площади балконов с учетом понижающего коэффициента 0,3 (ноль целых три десятых).

**Изменение планировки квартиры (перепланировка) –** изменение конфигурации квартиры(в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в квартире, приводящие к изменению квартирыпо сравнению с проектом, производство которых возможно исключительно после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартирысторонами настоящего договора.

**Изменение фасада дома –** установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров или телевизионных антенн вне квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению Застройщика, могут изменить фасад Жилого дома.

**Третьи лица –** любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

**Проект –** проектная документация, прошедшая государственную экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Жилого дома (Объекта) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством, передать Участнику долевого строительства квартиру (объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру (объект долевого строительства).
   2. Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры):

|  |  |
| --- | --- |
| назначение | жилое помещение |
| строительный номер |  |
| этаж, на котором расположена квартира |  |
| количество комнат |  |
| проектная площадь квартиры (с учетом площади лоджий, балконов, и т.д., и т.п. с понижающими коэффициентами |  |
| общая площадь квартиры (без учета площади лоджий, балконов, и т.д., и т.п.) |  |
| площадь лоджий с коэф. 0,5 |  |
| Площадь балкона с коэф. 0,3 |  |

Проектная планировка квартиры, в том числе информация о количестве и площадях комнат, помещений вспомогательного использования (кухни, санузлы, коридоры, кладовки и пр.), о количестве и площадях лоджий, балконов, в жилом помещении содержится в Приложении № 1 к Договору (планировка квартиры), которое является его неотъемлемой частью.

* 1. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешение на строительство № 66-36-24-2022, выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа Верхняя Пышма 26 декабря 2022 года;

- Право аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:36:0101001:2181, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 21 октября 2021 года (запись № 66:36:0101001:2182-66/199/2023/3);

- Проектной декларации на строительство Объекта, опубликованной на официальном сайте Застройщика – [https://pokrovpark.ru](https://pokrovpark.ru/), наш.дом.рф. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством. Изменения, вносимые в проектную декларацию, опубликовываются на указанном в настоящем пункте официальном сайте Застройщика.

Основные характеристики Объекта:

- назначение: жилое;

- количество этажей: максимальное количество этажей - 17

- общая площадь части объекта капитального строительства:

площадь секции 2: 9400,73 кв.м.;

площадь секции 3: 9547 кв.м.;

- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и т.д.);

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: В;

-сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

* 1. Застройщик осуществляет организацию строительства Объекта путем проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства, в том числе осуществляет функции Заказчика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта на основании, указанных в п. 2.3. Договора документов. Застройщик подтверждает, что обладает правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства в целях строительства Объекта в силу нижеследующего:

- Застройщик соответствует требованиям статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 на момент заключения настоящего Договора.

-Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Квартиры. Застройщик гарантирует, на момент заключения настоящего договора в отношении Квартиры не заключены договоры долевого участия, иные договоры об отчуждении с третьими лицами.

* 1. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, определенном в Приложении № 2 к Договору.
  2. Срок завершения строительства (срок завершения строительно-монтажных работ) – 3 квартал 2024 г.

Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатации: 4 квартал 2024 года. Данные сроки носят информационный характер и их изменение не влечет ответственности Застройщика перед участниками долевого строительства. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об изменении указанных сроков путем опубликования на официальном сайте измененной проектной декларации на строительство Объекта. В случае, если изменение срока завершения строительства Объекта, срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Объекта не влечет изменения срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанного в п. 5.5. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за изменение указанных в настоящем пункте сроков.

В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (имеется в виду срок, установленный в п.5.5), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. При этом, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

* 1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом акт приема-передачи квартиры подписывается в четырех экземплярах: два из которых остается у Застройщика, два передается Участнику долевого строительства.

Обязательства Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

* 1. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

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

* О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.
* О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.
* Об Объекте, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.
* Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.
* О моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта.
* О правовых основаниях строительства Объекта (п.2.3. Договора).
* О переходе на Участника долевого строительства бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.
  1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- внесение Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве) и договором,

- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

1. **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.
   2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязанность Застройщика по передаче Квартиры возникает только после выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора в соответствии с разделом 6 Договора.
   3. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.
   4. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства: акт приема-передачи и справку о полной оплате. Обязанность получить всю техническую документацию, необходимую для оформления прав на Квартиру, и оплатить услуги по ее изготовлению лежит на Участнике долевого строительства. Передача документов осуществляется только после выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, в том числе после исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Квартиры.
2. **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате Квартиры в соответствии с разделом 6 настоящего договора.
   2. Для сдачи настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области предоставить Застройщику нотариально заверенную доверенность на ответственных лиц, назначенных Застройщиком. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и предоставить Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины.
   3. Совершить действия, связанные с приемкой объекта долевого строительства и подписанием акта приема-передачи, в сроки и в порядке согласно п. 5.5. - 5.7. настоящего договора.
   4. Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора (в том числе переданы Застройщику нотариальная доверенность, нотариальное согласие супруга(-и) на заключение Договора, либо нотариальную копию свидетельства о заключении брака, и иные необходимые для государственной регистрации договора документы), в противном случае Договор считается аннулированным по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента его подписания сторонами. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
   5. Участник долевого строительства обязуется с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в том случае, когда составление такого документа предусмотрено настоящим Договором и действующим законодательством, в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, оплачивать коммунальные услуги, в том числе компенсировать организации, принявшей дом в эксплуатацию или фактически осуществившей такие расходы, расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и/или Объекта, нести расходы по содержанию сетей и инженерных сооружений, задействованных в обеспечении электро-, водо- и теплоснабжении после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
   6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
   7. Следить за информацией по жилому дому и объекту долевого строительства, размещаемой Застройщиком на сайте [https://pokrovpark.ru](https://pokrovpark.ru/), наш.дом.рф.
3. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи объекта долевого строительства.
   2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
   3. Договором Стороны предусмотрели, что досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается при условии, что Участником долевого строительства исполнены обязательства по оплате в полном объеме.
   4. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 5.7. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку . В случае досрочной передачи объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение месяца с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
   5. Срок передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства - в течение 40 рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, если Стороны при приемке составляет дефектную ведомость срок передачи Объекта долевого строительства переносится на день повторной приемки, указанный в Акте осмотра Объекта долевого строительства.

Единый срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома - 1 квартал 2025 года.

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

* 1. В случае обнаружения при осмотре Квартиры дефектов и/или недоделок Стороны составляют дефектную ведомость, включающую перечень дефектов и/или недоделок и сроки их устранения. При этом Стороны определили, что срок устранения недоделок и/или дефектов зависит от характера и сложности недостатков и в любом случае будет составлять не менее 10 рабочих дней. После устранения выявленных дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика заказного письма с уведомлением о вручении либо вручения лично под расписку.

В случае, если при повторной приемке Участником долевого строительства выявлены новые замечания, то Участник долевого строительства, при условии устранения первоначальных замечаний, обязуется принять Квартиру и подписать акт приема-передачи объекта долевого строительства, а новые замечания фиксируются в отдельном акте осмотра с указанием сроков устранения и стороны заключают соглашение об устранении недостатков.

Стороны установили, что отсутствие на момент приемки объекта долевого строительства мнения третьих лиц об объекте долевого строительства, наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков не может служить основанием для правомерного отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема – передачи объекта долевого строительства. Отказ Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется Застройщиком путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом Застройщик без дополнительного согласования с Участником долевого строительства вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

* 1. В случае, если Участник долевого строительства не прибывает для приемки объекта долевого строительства в течение срока, установленного п. 5.5. настоящего договора; недобросовестно уклоняется от подписания акта приема-передачи в обусловленный срок; не явился для приемки устраненных замечаний либо уклоняется от подписания акта приема- передачи Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком замечаний, то замечания считаются устраненными и Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом к Акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие получение либо возврат Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

С момента составления одностороннего акта объект долевого строительства считается принятым Участником долевого строительства без замечаний, риск случайной гибели и повреждения объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

* 1. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Квартиры, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом не подписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям. Указанные факты подтверждаются вступившим в силу решением суда.
  2. Подписание Участником долевого строительства акта приема-передачи объекта долевого строительства или оформление Застройщиком в порядке п. 5.7. Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, является подтверждением Участником долевого строительства надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.
  3. В случае нарушения, предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ** 
   1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в сроки и в порядке, определенном в настоящем договоре (далее - Цена договора) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**рублей 00 копеек,** до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Стоимость квадратного метра составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**копеек.**

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

6.1.1.Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

6.1.2.Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью ООО СЗ «ВАВИЛОН»

6.1.3.Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек,**

6.1.4. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. в порядке, предусмотренном п. 6.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

6.1.5.Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

6.1.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 6.1.5. Договора, на счет: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Группа компаний «ВАВИЛОН» указанный в реквизитах Застройщика.

6.1.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Цена договора устанавливается в рублях. Срок оплаты Цены Договора: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора
  2. Стороны установили, что разница между Ценой договора и величиной затрат, понесенных Застройщиком на создание Объекта в части, пропорционально относящейся к созданию Объекта долевого строительства, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит.
  3. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.
  4. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, площади балконов, лоджий, веранд и террас) определяется на основании данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода жилого дома в эксплуатацию.

Стороны согласовали, что в случае, если по результатам данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода Жилого дома в эксплуатацию, общая фактическая площадь указанного в п. 2.2. Договора Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему договору, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади более чем на 1 кв.м., то производится пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства на полную величину увеличения/уменьшения площади для окончательного взаиморасчета. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2. настоящего Договора, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п. 6.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п. 2.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

Указанные изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства в сравнении с общей фактической площадью Объекта долевого строительства, условия о перерасчете (корректировке) Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства или как вина Застройщика или нарушение условий настоящего договора и/или действующего законодательства Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика.

В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 6.5 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.4 Договора или в акте приема-передачи Объекта.

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

Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.4 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты, но в любом случае не ранее подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Оформление дополнительного соглашения об изменении цены договора в данном случае не требуется.

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

* 1. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

**-** по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**-** пооформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

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

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

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

За нарушение установленного в настоящем договоре срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае если Участником долевого строительства в указанный в срок совершен платёж, но в меньшем размере, Застройщик вправе начислить неустойку, указанную к настоящем пункте на разницу между суммой платежа, указанной в п. 6.1 и фактической суммой платежа за каждый день просрочки.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Регистрация изменений Договора осуществляется за счет средств и силами той стороны, по чьей инициативе вносятся изменения.
   2. Перепланировку, переустройство Квартиры Участник долевого строительства вправе производить только после государственной регистрации права собственности на квартиру. В случае нарушения данного условия Участник долевого строительства обязан привести Квартиру в исходное состояние и уплатить соответствующие штрафы, либо компенсировать Застройщику расходы на приведение Квартиры в исходное состояние и уплату соответствующих штрафов.
   3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им Цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства, при условии предварительного уведомления Застройщика о предстоящей уступке в письменной форме. Договор уступки права требования оформляется силами и за счет Участника долевого строительства. Договор уступки прав требования должен быть подписан в 4 экземплярах, один из которых предоставляется Застройщику.

После государственной регистрации договора уступки права требования по Договору, Участник долевого строительства обязуется не позднее трех рабочих дней с момента государственной регистрации письменно уведомить Застройщика об уже совершенной уступке прав требований по Договору с приложением соответствующих доказательств - зарегистрированного договора уступки прав требований по Договору.

* 1. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных объектов, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

1. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**
   1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
   2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.
   3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
   4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
   5. Свидетельством исполнения Застройщиком обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНиП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома (Объекта) в эксплуатацию
   6. Гарантийный срок, установленный в п. 8.1. договора, распространяется на несущие конструкции здания. На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов (паспортов, сертификатов, ГОСТов, СНиПов и т.п.) изготовителем и начинает исчисляться с момента, установленного изготовителем.
   7. В случае обнаружения Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства в период гарантийного срока, за исключением неустранимых недостатков, препятствующих использованию квартиры по целевому назначению, Участник долевого строительства имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика.
   8. При выявлении недостатка (дефекта) Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.
   9. Если того требует характер недостатка (дефекта), то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины недостатка (дефекта) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Участника долевого строительства. После прибытия представитель Застройщика в присутствии Участника долевого строительства проводит обследование, и стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер недостатка (дефекта), его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за дефект несет Застройщик.
   10. Если дефект может привести к ухудшению качества Квартиры, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.
   11. Не является нарушением требований к качеству квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в настоящем договоре проектной площадью за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых законодательством Российской Федерации пределах (не более 5 % общей площади квартиры), кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 8 % проектной площади.
   12. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков Участник долевого строительства вправе в соответствии с п. 2 ст.7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом, в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок 1 (Один) календарный месяц с момента получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства. Под препятствующими использованию объекта долевого строительства по назначению Стороны понимают недостатки, оцениваемые в качестве таковых в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». При наличии недостатков следующего характера: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена вида и типа входной двери, замена элементов отделки, проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложные работы, либо работы, требующие дополнительных проектных решений или экспертных заключений –устанавливается разумный срок устранения 2 (Два) месяца. Указанные сроки могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае Участнику долевого строительства будет дополнительно направлено уведомление.
   13. Устранение любых недостатков, за исключением недостатков, препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению, предъявляется Участником долевого строительства и безусловно устраняется Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.
   14. Участники долевого строительства поручают Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома управления в соответствии со ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. В случае наступления обстоятельств, не зависящих от воли сторон (обстоятельства непреодолимой силы), вызванных прямо или косвенно наводнением, пожаром, землетрясением, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, забастовками, или иными обстоятельствами, вне разумного контроля сторон, сроки выполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.
   3. Обе стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа либо Уральской Торгово-промышленной палаты. В этом случае сторона освобождается от ответственности по Договору.
   4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом Участник долевого строительства обязуется явиться в отдел продаж Застройщика за получением расчета суммы неустойки. Сумма следующего платежа состоит из суммы неустойки и последующей части долевого взноса.
   5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. При этом Застройщик и Участник долевого строительства вправе подписать соглашение о выплате неустойки, в котором указываются реквизиты Участника долевого строительства для перечисления суммы неустойки. Застройщик обязуется перечислить сумму неустойки в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания соглашения о выплате неустойки, если иное не установлено в соглашении о выплате неустойки.
   6. Вред, причиненный Участником долевого строительства Объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, возмещается Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда Объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре Объекта долевого строительства (в том числе Участник долевого строительства и/или его уполномоченный представитель) обязаны составить и подписать соответствующий акт.
3. **ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Стороны вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном или в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.
   2. Если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в полном объеме в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего расторжения договора Застройщиком.
   3. В случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с Графиком оплаты Цены договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.
   4. При наличии оснований, предусмотренных п. 10.2., 10.3. Договора, для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования, по истечении 30 дней со дня отправки уведомления, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
   5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством Российской Федерации требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.
4. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.
   2. Изменения в настоящий договор вносятся в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по соглашению сторон.
   3. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений (уведомлений, сообщений), предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны настоящего Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О., паспортные данные;

- либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Извещение, направленное одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны одним из установленных п.11.2 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

* 1. Сторона, инициирующая изменение обязана направить другой стороне уведомление с предложением внести изменения в договор и представить проект соответствующих изменений. Такое уведомление должно быть отправлено заказным письмом с описью и уведомлением по почте или вручено лично под расписку.
  2. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему, за исключением случаев расторжения Договора в установленном законом порядке.
  3. Договор может быть расторгнут только по взаимному соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.
  4. В соответствии с ч.4.1. ст.4 Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ условия договора участия в долевом строительстве (ч.4 ст.4 Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ) должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.
  5. Участник долевого строительства обязуется в случае изменения реквизитов, указанных в Договоре, в течение трех дней с момента их изменения, уведомить об этом Застройщика, путем направления Застройщику заказного письма с уведомлением о вручении сотруднику отдела продаж. В противном случае все письма, направленные Застройщиком Участнику долевого строительства, считаются отправленными по надлежащему адресу.
  6. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта Застройщику (далее до конца настоящего пункта 11.8. -Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме необходимом для надлежащего исполнения заключенного договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в данном пункте 11.8, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия -в течение срока исполнения и хранения договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (Трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

Подпись субъекта персональных данных:

(ФИО полностью, подпись)

* 1. Все спорные вопросы между Застройщиком и Участником долевого строительства, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в судебном порядке в суде по месту нахождения объекта долевого строительства. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения стороной

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

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

* 1. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.
  2. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и регистрирующего органа, состоит из 17 страниц, каждая из которых подписана сторонами и Приложений:

- № 1 (Планировка квартиры) -1 стр.

- № 2 (Уровень отделки квартиры объекта долевого строительства) -1 стр.

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

* 1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
  2. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик**  Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВАВИЛОН» ООО СЗ «ВАВИЛОН»  ИНН 6686141620 КПП 668601001  ОГРН 1216600026553  Юридический адрес Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Шевченко, д. 80  Расчетный счет 40702810116540094412  Банк Уральский банк ПАО Сбербанк  Кор.\счет 30101810500000000674  БИК 046577674/  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Болотский Д.С | **Участник долевого строительства**   |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) КВАРТИРЫ

\_\_\_\_\_этаж,

строительный номер \_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Болотский Д.С/

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

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ КВАРТИРЫ СОГЛАСНО ПРОЕКТУ:

1.Высота помещений: не менее 2,7 м.

2. Потолок: окраска (белый цвет).

3. Полы в комнатах, коридоре и кухне: ламинат на подоснове, по цементно-песчаной стяжке

4. Полы в санузлах и ванных комнатах: керамическая плитка.

5. Стены в жилых комнатах и кухне: оклеенные обоями под покраску.

6. Стены и потолки в санузлах (ванные комнаты): покраска вододисперсными или водоэмульсионными составами.

7. Оконные блоки: из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники – пластиковые

8. Остекление лоджий: металлический профиль с одинарным стеклом.

9. Пол лоджий: обеспыливание ж/б плиты.

10. Входная квартирная дверь: металлическая сейф-дверь. Межкомнатные двери МДФ

11. Отопление: горизонтальная разводка, приборы отопления – согласно проекту.

12. Вентиляция: естественная вытяжка, согласно проекта.

13. Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки ГВС и ХВС – полипропилен или металопластик по проекту.

14. Канализация: стояки – трубы ПВХ. По проекту.

15. Сантехническое оборудование: один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем, выполнена разводка.

16. Слаботочные сети: телевизионная сеть, интернет, доведены до -этажного щитка. Квартира оборудована домофонной связью.

17. Электрооборудование: выполнена скрытая внутриквартирная разводка с установкой розеток и включателей, на кухне предусмотрен вывод для подключения электрической плиты (плита не устанавливается).

18. Приборы учета: установлены индивидуальные счетчики холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии, тепла

19. Пожарная сигнализация и оповещение: установлены датчики, смонтирована система оповещения в соответствии с проектом.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта долевого строительства.

В отношении качества отделки не применяются СП 71.13330.2011, СП 71.13330.2017 (а также последующие редакции).

Застройщик: Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Болотский Д.С./

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

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ (с подготовкой)

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ КВАРТИРЫ СОГЛАСНО ПРОЕКТУ:

1.Высота помещений: не менее 2,7 м.

2. Потолок: монолитная железобетонная плита, выравнивание смесями.

3. Полы в комнатах, коридоре и кухне: цементно-песчаная стяжка.

4. Полы в санузлах и ванных комнатах: цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией.

5. Стены в жилых комнатах и кухне штукатурка.

6. Стены и потолки в санузлах (ванные комнаты): штукатурка.

7. Оконные блоки: из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники – пластиковые

8. Остекление лоджий: металлический профиль с одинарным стеклом.

9. Пол лоджий: обеспыливание ж/б плиты

10. Входная квартирная дверь : металлическая сейф-дверь.

11. Отопление: горизонтальная разводка, приборы отопления – согласно проекту.

12. Вентиляция: естественная вытяжка: согласно проекта

13. Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки ГВС и ХВС – полипропилен или металопластик по проекту.

14. Канализация: стояки – трубы ПВХ. По проекту

15. Сантехническое оборудование : один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем, выполнена разводка.

16. Слаботочные сети: телевизионная сеть, интернет, доведены до этажного щитка. Квартира оборудована домофонной связью.

17. Электрооборудование: выполнена скрытая внутриквартирная разводка с установкой розеток и включателей, на кухне предусмотрен вывод для подключения электрической плиты (плита не устанавливается). В помещениях в местах установки светильника установлен электропатрон.

18. Приборы учета: установлены индивидуальные счетчики холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии, тепла

19. Пожарная сигнализация и оповещение : установлены датчики, смонтирована система оповещения в соответствии с проектом.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта долевого строительства.

В отношении качества отделки не применяются СП 71.13330.2011, СП 71.13330.2017 (а также последующие редакции).

Застройщик: Участник долевого строительства:

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

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

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве № от ---------------**г.**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Согласно п. 6.1 настоящего договора, цена   договора составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.** Оплата цены договора производится Участником долевого строительства, в следующие периоды и размерах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № пункта | Период уплаты платежа | Размер платежа |
| 1. | Не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области. |  |
| **2** | До |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Болотский Д.С./ | |  | | --- | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** / | |