

**Внимание! Текст формы договора и приложений к нему может отличаться в зависимости от объекта, количества участников долевого строительства, вида участников долевого строительства (одно или несколько физических и/или юридических лиц и проч.), согласованного порядка расчетов, возникающей формы собственности и иных критериев.**

**{V8 Область.Документ1}  
ДОГОВОР № {V8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве.**

г. Екатеринбург

{V8 ДатаДоговора}

**{V8 Организация}**, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице **{V8 Подписант}**, с одной стороны, и **{V8 ТекстДольщиков}**, именуем{V8 Окончание3} в дальнейшем "Участник долевого строительства" или сокращенно - "Участник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: «**{V8 АдресСтроительстваУрал}**», на земельном участке, имеющем местоположение: **{V8 АдресЗемельногоУчастка}**, (кадастровый номер участка – **{V8 КадастровыйНомерОС} {V8 УчетнаяЧасть}**), далее по тексту - Жилой дом, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется согласно условиям настоящего договора оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная ниже Квартира в Жилом доме, входящая в состав указанного Жилого дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту - Объект долевого строительства.

Стороны согласовали, что по настоящему договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи следующую Квартиру: **{V8 КоличествоКомнат}-комнатная квартира № {V8 СтроительныйНомер}** (условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией) в Жилом доме, расположенная на **{V8 Этаж}** этаже, общей проектной приведенной площадью **{V8 ПлощадьПриведенная}** кв.м, далее по тексту - Квартира. Общая проектная приведенная площадь Квартиры указана с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

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

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная приведенная площадь Квартиры, указанная в п.1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяется согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

То же самое касается строительного номера квартиры.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № **{V8 РазрешениеНаСтроительство}** **{V8 ИзмененияРазрешенияНаСтроительство}**

1.3.2. Документ на земельный участок: **{V8 СвидетельствоРегистрацииЗемли}**.

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

**2. Права и обязанности сторон.**

2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить цену настоящего Договора (пункт 5.1.) до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые

установлены разделом 5 настоящего Договора (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу. Сведения об уполномоченном банке указаны в пункте 5.2 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что приемкой Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. В случае предстоящего направления настоящего Договора на государственную регистрацию на бумажном носителе Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора предоставляет нотариально удостоверенную доверенность на представителей Застройщика для представления интересов Участника по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией настоящего Договора, а также иные необходимые для государственной регистрации документы.

В случае предстоящего направления настоящего Договора на государственную регистрацию в электронной форме Участник обязан заблаговременно совершить все действия и формальности, необходимые для осуществления такой регистрации (в том числе, но не ограничиваясь: по выпуску электронной подписи требуемого законом вида, по предоставлению документов в соответствующем формате, по взаимодействию с представителями Застройщика для подписания документов в электронном виде и прочее).

2.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

Передача Участником в залог иному лицу прав по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Такое согласие может быть выражено как в форме подписания дополнительного соглашения к настоящему договору (например, о привлечении кредитных средств для оплаты части цены долевого строительства), так и в виде иного отдельного документа, подписанного уполномоченным представителем Застройщика и заверенного его печатью.

2.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

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

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.8. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом и результатом государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник обязуется не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента уведомления о государственной регистрации забрать свой экземпляр зарегистрированного договора (в случае направления настоящего Договора на регистрацию на бумажном носителе).

Участник обязуется своевременно приступить к исполнению настоящего Договора независимо от способа и формы его направления на государственную регистрацию.

Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Жилого дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанные в пункте 10 «Реквизиты и подписи сторон» Договора номер телефона, адрес электронной почты, почтовый адрес для корреспонденции указаны верно, принадлежат лично ему и им предоставлены, участник долевого строительства обязуется регулярно отслеживать и сохранять все сообщения и документы, связанные с исполнением Договора и приходящие на указанные в Договоре номер телефона, адрес электронной почты, почтовый адрес.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.1. Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в 3.1. настоящего договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в период с даты, указанной в уведомлении Застройщика (подпункт «А» настоящего пункта) и не позднее чем за 30 дней до окончания срока передачи, установленного настоящим

договором, (если иной период не будет указан в уведомлении) обязан осуществить осмотр Квартиры, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участник и Застройщик в офисе Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента подписания Акта осмотра подписывают Акт приема- передачи Квартиры. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра;

Г) Неявка Участником в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

Вред, причиненный Участником долевого строительства объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта приема-передачи, 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 или его уполномоченный представитель), обязаны составить и подписать соответствующий акт.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от осмотра объекта долевого строительства. Выявление недостатков объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для соответствующего использования по назначению не является основанием для отказа от принятия объекта долевого строительства. В таком случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

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

2.1.12. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и увеличением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участник обязуется доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.6. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры в течение 20 (Двадцати) дней со дня получения соответствующего сообщения от Застройщика по реквизитам, указанным в таком сообщении.

В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и уменьшением общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства обязан в письменном виде предоставить Застройщику полные банковские реквизиты—для перечисления соответствующей суммы денежных средств. Перечисление указанной суммы денежных средств осуществляется Застройщиком после раскрытия счета эскроу. Застройщик не несет ответственности в случае непредоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником сведений о банковских реквизитах.

2.1.13. Участник долевого строительства поручает Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома по договору управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Участник обязуется с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства нести расходы, связанные с расчетом по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении объекта долевого строительства, а также участвовать соразмерно площади объекта долевого строительства в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего объекта недвижимости и прилегающей территории, производя оплату по счетам, выставленным эксплуатирующей организацией или непосредственно самими поставщиками услуг.

2.1.14. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все

необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

2.1.15. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником(ми) долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

2.1.16. При расторжении договора по любым основаниям после раскрытия счета эскроу, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

2.1.17. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, объединение с другими земельными участками, на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

{V8 Сервитут}

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи, в порядке, указанном в п. 2.1.10. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по оплате цены долевого строительства Застройщик вправе приостановить исполнение указанных обязательств по передаче (ст. 328 Гражданского кодекса РФ) и/или удерживать объект долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены долевого строительства (ст. 359 Гражданского кодекса РФ).

2.2.5. Гарантийные обязательства застройщика, в том числе гарантийный срок на Объект долевого строительства и входящее в его состав технологическое и инженерное оборудование, согласованы сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и уменьшением общей проектной приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.6. Договора. Перечисление указанной суммы денежных средств осуществляется Застройщиком после раскрытия счета эскроу.

2.2.8. Застройщик обязан представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения, необходимую для оформления Участником права собственности на переданную ему Квартиру.

2.2.9. Застройщик после получения от Участника долевого строительства документов, предусмотренных действующим законодательством для государственной регистрации договора долевого участия, а также доверенности, указанной в п. 2.1.3. Договора, формирует пакет документов для регистрации Договора и передает его в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области (в случае направления настоящего Договора на государственную регистрацию на бумажном носителе).

В случае направления настоящего Договора на государственную регистрацию в электронной форме пакет документов направляется совместно Застройщиком и Участником долевого строительства посредством использования ресурсов соответствующей электронной площадки.

2.2.10. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.11. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемое при строительстве объекта недвижимости, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта недвижимости и не увеличивает цену долевого строительства. Отдельное согласование, а также оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

### **3. Передача Объекта долевого строительства.**

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи - не позднее {V8 ДатаПередачиДДУРимскими}.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно (при условии полной и своевременной оплаты Участником цены долевого строительства). Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки объекта долевого строительства.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, Участник долевого строительства получает с момента подписания акта приемки-передачи Квартиры, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность по оплате коммунальных услуг и риск случайной гибели объекта долевого строительства признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

### **4. Передача прав.**

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участником долевого строительства и произведенной Участником оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, не соблюдая условий настоящего договора Застройщик вправе отказать в признании правопреимства.

#### **5. Цена договора и порядок оплаты.**

5.1. Стороны договорились, что цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему договору) - далее по тексту - Цена долевого строительства, составляет, с учетом п. 5.4. настоящего договора **{V8 СуммаДоговора}** (**{V8 СуммаДоговораПрописью}**).

Цена долевого строительства подлежит изменению в случаях, указанных в п.5.6. настоящего договора.

5.2. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства **{V8 ТекстДольщиковРодПадеж}** в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику **{V8 ОрганизацияСокр}** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», принимая во внимание условия договора счета эскроу, заключенного между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

**Депонент: {V8 ТекстДольщиков};**

**Бенефициар: {V8 ОрганизацияСокр};**

**Депонируемая сумма: {V8 СуммаДоговора} ({V8 СуммаДоговораПрописью});**

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

После ввода объекта в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу (ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) дальнейшие расчеты производятся по реквизитам, указанным Застройщиком в Уведомлении, направленном Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 2.1.10 настоящего Договора.

5.3. Возврат Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств производится в установленном законом порядке в соответствующих случаях.

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, производится в полном объеме в срок до **{V8 ДатаВзаиморасчетов}**. В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 7.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в ближайший день с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами.

5.5. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях в безналичном порядке (часть 3 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

5.6. В случае, если площадь Квартиры согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию (с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3), будет меньше или больше общей проектной приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, цена долевого строительства, указанная в п.5.1. настоящего договора, подлежит изменению соответственно в меньшую или большую сторону.

Окончательная цена долевого строительства определяется, как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры на общую площадь Квартиры согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию (с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов, террас с понижающим коэффициентом

0,3), при этом стоимость одного квадратного метра Квартиры определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п.5.1.), разделенная на общую проектную приведенную площадь Квартиры (с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3), указанную в п. 1.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по договору в любом случае до момента получения от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи.

5.7. Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения за услуги застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача готового объекта, которая оформляется актом приема-передачи.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 5, 18, 18.1 Закона № 214-ФЗ.

5.8. Руководствуясь подпунктом 1 пункта 3 статьи 169 Налогового кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что при передаче Участнику долевого строительства Квартиры счет-фактура/сводный счет-фактура на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта Застройщиком не составляется.

5.9. Стороны согласовали, что при проведении расчетов по Договору после раскрытия счета эскроу, в том числе (но не ограничиваясь) при внесении денежных средств в качестве оплаты (предварительной оплаты), зачете предоплаты (аванса) и возврате предварительной оплаты, предоставлении рассрочки (кредита) в момент совершения операции по реализации товаров, работ, услуг (подписания актов приема-передачи, актов выполненных работ, актов об оказании услуг), предоставлении и погашении займов для оплаты по настоящему Договору, Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства кассовые чеки только в электронном виде путем их направления по электронной почте /телефону, указанным в Реквизитах сторон. Кассовые чеки, полученные Участником долевого строительства в электронной форме и распечатанные им на бумажном носителе, приравниваются к кассовым чекам, отпечатанным контрольно-кассовой техникой на бумажном носителе, при условии, что сведения, указанные в таких кассовых чеках, идентичны направленному Участнику долевого строительства в электронной форме кассовому чеку.

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. При просрочке клиентом внесения единовременного платежа в течение более чем два месяца, а также при систематическом нарушении клиентом сроков внесения платежей в рассрочку, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п.2.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.5.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

## **7. Действие и расторжение договора.**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора, расходы, связанные с осуществлением такой оплаты, расходы, понесенные Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации Договора, подачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику, и прочие расходы в общей сумме 7 000 руб. (в т.ч. НДС в размере 1 166 руб. 67 коп.); расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта и заключением настоящего Договора.

#### **8. Форс-мажор.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также иные обстоятельства, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

#### **9. Заключительные положения.**

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

9.2. При возникновении споров и разногласий из настоящего Договора Стороны примут меры к их разрешению путем переговоров. Рассмотрение споров судом осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством. Стороны пришли к соглашению о том, что иски Застройщика подлежат рассмотрению по месту нахождения Застройщика. Срок ответа на претензию в случае ее направления – 30 дней с момента получения соответствующей стороной.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия, окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.10. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 5.6. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение №1. Планировка квартиры.



Приложение №2. Уровень отделки и внутренние инженерные сети

Приложение №3. Гарантийные обязательства застройщика

9.7. Настоящий Договор составлен в {V8 КоличествоЭкз} подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один - для регистрационной службы, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.7.1. В случае направления настоящего Договора на регистрацию в электронной форме его дубликат на бумажном носителе может быть получен Застройщиком или Участником посредством обращения в установленном законом порядке в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

9.8. Если Участником долевого строительства является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

#### 10. Реквизиты и подписи сторон.

**Застройщик:**

{V8 ОрганизацияСокр}

{V8 РеквизитыОрганизации}

**Участник долевого строительства:**

{V8 ТекстРеквизитовДольщиковУрал}

Представитель

{V8 ОрганизацияСокр}

по Доверенности от {V8 ДатаДоверенностиПодписанта} г.

{V8 Область.Документ1}

{V8 Область.Подписи}

{V8 ПодписантПодпись}

{V8 Область.Подписи}

{V8 ПодписиДольщиков}

{V8 Область.Документ2} Приложение № 1  
к Договору № {V8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве  
от {V8 ДатаДоговора}

### **Планировка квартиры.**

{V8 Картинка}

С расположением объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен. План объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно объекта недвижимости в целом. Расположение дверных и оконных проемов, направление открывания дверей и окон, расположение инженерного и иного оборудования в объекте долевого строительства указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Представитель  
{V8 ОрганизацияСокр}  
по Доверенности от {V8 ДатаДоверенностиПодписанта}г.

{/V8 Область.Документ2}

{V8 Область.Подписи1}  
**{V8 ПодписантПодпись}**  
{/V8 Область.Подписи1}

**{V8 ПодписиДольщиков}**

{V8 Область.Документ3} {V8 РазрывСтраницы}  
Приложение № 2  
к Договору № {V8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве  
от {V8 ДатаДоговора}

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:**

Представитель  
{V8 ОрганизацияСокр}  
по Доверенности от {V8 ДатаДоверенностиПодписанта}г.

{/V8 Область.Документ3}

{V8 Область.Подписи2}  
**{V8 ПодписантПодпись}**  
{/V8 Область.Подписи2}

**{V8 ПодписиДольщиков}**

{V8 Область.Документ4} {V8 РазрывСтраницы}  
Приложение № 3  
к Договору № {V8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве  
от {V8 ДатаДоговора}

### ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Гарантия Застройщика распространяется на Объект долевого строительства, отделку и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства (являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства, далее - Инструкция по эксплуатации), требований нормативных актов к эксплуатации помещения, его инженерных систем, а также общего имущества.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества:

Таблица № 1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон)	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли здания	5	5
Отделка фасада здания	3	3
Пластиковые окна, витражные конструкции мест общего пользования	5	5
Внутренние стены	5	5
Элементы благоустройства, малые архитектурные формы на территории, входящей в состав общего имущества	2	2

Таблица №2

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

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

Таблица № 3

Отделочные работы (штукатурные работы, устройство подоконников и т.д.)	2	2
Санитарно- техническое оборудование, санфаянс, водосчетчики, смесители	1	1
Фурнитура пластиковых окон (регулировка)	1	1
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Электротехническое оборудование помещений (электросчетчики)	2	2
Системы тепло-, водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи в помещениях	2	2
Пластиковые окна, витражные конструкции	5	5

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице № 1 настоящего Приложения, исчисляется с даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, указанные в Таблице № 2 настоящего Приложения исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице № 3 настоящего Приложения, исчисляется с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

**ВНИМАНИЕ:** Гарантия не распространяется / прекращается:

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

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

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

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

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

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

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и нормативными актами.

-

- **Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Представитель

{V8 ОрганизацияСокр}

по Доверенности от {V8 ДатаДоверенностиПодписанта}г.

{/V8 Область.Документ4}

{V8 Область.Подписи3}

{V8 ПодписантПодпись}

{/V8 Область.Подписи3}

{V8 ПодписиДольщиков}