

ДОГОВОР № 56-074 участия в долевом строительстве

г. Верхняя Пышма

_____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центр» (ООО Специализированный застройщик «Центр»), именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Начальника отдела продаж Нелидовой Л.В. действующей на основании доверенности от 15.12.2022, удостоверена Сидоркиной Н.А., нотариусом нотариального округа город Екатеринбург Свердловской области, зарегистрировано в реестре: № 66/122-н/66-2022-10-762, с одной стороны, и

именуемые в дальнейшем «Участник»/«Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

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

Дом – Жилой дом № 4, застройки микрорайона «Центральный» в г. Верхняя Пышма Свердловской области, строительство которого в соответствии с проектной документацией и Разрешением на строительство № RU 66-36-15-2023 от 06.06.2023 (выданное Администрацией города Верхняя Пышма ведет Застройщик по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма (кадастровый номер земельного участка – 66:36:0000000:22290), в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства – квартира, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- назначение: жилое;
- секция — ;
- строительный номер квартиры — ;
- количество комнат квартиры – ;
- этаж – ;
- общая приведенная площадь квартиры (проектная) — кв.м., в том числе общая площадь квартиры (проектная) – кв.м., площадь лоджии / балкона с понижающим коэффициентом согласно настоящего Договора — кв.м.;
- эскизная планировка квартиры - план в Приложении № 2

Общая приведенная площадь квартиры – площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд — 1,0).

Основные характеристики Дома:

вид: многоквартирный дом;
назначение: жилое;
количество этажей: 17 (семнадцать) этажей, в том числе 1 (один) подземный этаж;
общая площадь Дома: 9 880,24 кв.м.;
наружные стены: из мелкоштучных каменных материалов;
поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные;
класс энергоэффективности: А;
класс сейсмостойкости: 6 баллов по шкале MSK-64.

1. Предмет договора

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

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

юридически действительными и вступившими в силу.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU 66-36-15-2023 от 06.06.2023 выданное Администрацией города Верхняя Пышма;
- Право собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 66:36:0000000:22290 (далее также – Земельный участок).
- Проектная декларация от _____.2023 с изменениями, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

1.4. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Дома, не влияющие на характеристики Объекта долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором. Ознакомление Участника долевого строительства с внесенными изменениями осуществляется путем размещения Застройщиком информации о внесенных изменениях в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства на портале наш.дом.рф. в сети интернет.

1.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства. При отклонении общей приведенной площади (проектной) Объекта долевого строительства от общей приведенной площади (фактической) Стороны договорились действовать следующим образом:

- в случае, когда фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета будет отличаться от проектной в большую сторону более чем на 1,0 (один) квадратный метр, Участник оплачивает денежные средства за разницу в площади свыше 1,0 (одного) квадратного метра общей приведенной площади, исходя из стоимости 1,0 (одного) квадратного метра проектной общей приведенной площади на дату заключения Договора;
- в случае, когда фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 1,0 (один) квадратный метр, Застройщик возвращает денежные средства за разницу в площади свыше 1,0 (одного) квадратного метра общей приведенной площади, исходя из стоимости 1,0 (одного) квадратного метра проектной общей приведенной площади на дату заключения Договора;
- в случае, когда фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета будет отличаться от проектной в любую сторону менее чем на 1,0 (один) квадратный метр включительно, Стороны не производят дополнительных расчетов и такое изменение площади Объекта долевого строительства на цену Договора не влияет.

1.6. Договором устанавливается следующий порядок и условия передачи Объекта долевого строительства:

1.6.1. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником всех обязательств по оплате, предусмотренных настоящим Договором.

1.6.2. Не позднее **30 октября 2025 года** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект строительства с техническими характеристиками, определенными Сторонами в Договоре и приложениях к нему. Передача Объекта долевого строительства оформляется Сторонами подписанием акта приема-передачи.

После получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником при заключении настоящего Договора почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Застройщик вправе продублировать указанное сообщение, направив его на электронную почту, указанную Участником при заключении настоящего Договора.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение **трех рабочих дней** со дня получения указанного сообщения (если иной срок не установлен в самом сообщении) и принять Объект долевого строительства в течении **пяти рабочих дней** с момента начала приемки Объекта при отсутствии замечаний по качеству выполненных работ. Участник вправе приступить к принятию Объекта долевого строительства в иной срок, дополнительно согласованный сторонами.

1.6.3. В случае, если Участник не прибывает для приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором либо необоснованно уклоняется от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством.

1.6.4. Сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к

передаче, а также иная почтовая корреспонденция, направляемая Участнику долевого строительства в связи с исполнением настоящего Договора, считается доставленным Участнику долевого строительства на следующий рабочий день после поступления сообщения в почтовое отделение Участника долевого строительства.

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

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

Также в соответствии с условиями кредитования, Застройщик ставит Участника в известность о том, что настоящий Договор в части условий касающихся цены Договора, указанной в пункте 3.1., а также сроков и условий оплаты, предусмотренных графиком платежей, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а также сроков и условий передачи Участнику Объекта долевого строительства, указанных в пунктах 1.6., 2.1.5., 2.1.6. не может быть изменен без согласования с Уральским банком ПАО Сбербанк.

Также в соответствии с условиями кредитования, Застройщик ставит Участника в известность о том, что акт приема-передачи Объекта, которым будет оформляться передача Участнику Объекта долевого строительства, будет содержать информацию о полном исполнении обязательств Застройщика перед Уральским банком ПАО Сбербанк в части погашения задолженности в размере залоговой стоимости передаваемой квартиры.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по настоящему Договору, подать документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством РФ. Государственная регистрация настоящего Договора может осуществляться посредством системы электронной регистрации.

2.1.2. Осуществлять строительство Дома с привлечением третьих лиц, в том числе, при необходимости, кредитных организаций, а также агентов, с заключением соответствующих договоров по привлечению инвесторов (участников долевого строительства) в строительство жилого дома; обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство, в том числе договор генерального подряда, договор на выполнение функций технического заказчика, обеспечить качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями СНиП, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями.

2.1.3. Осуществить ввод в эксплуатацию Дома в срок не позднее **«30» марта 2025 года.**

2.1.4. В установленном законодательством порядке сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока, при условии полной оплаты Участником цены Договора, включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома, и выполнения иных обязательств по Договору.

В целях обеспечения своевременной уплаты коммунальных платежей и наиболее эффективного управления Домом, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Застройщик обязан предоставить информацию управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Домом об Участнике (сведения о фамилии, имени, отчестве, месте жительства, номере контактного телефона физического лица – Участника; наименовании или фирменном наименовании, месте нахождения, номере контактного телефона юридического лица – Участника), с которым Застройщиком подписан акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.1.6. Выдать Участнику документы необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

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

Передача документов оформляется актом.

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

2.1.8. Застройщик обязан не вносить изменений в проектную декларацию, касающиеся уполномоченного банка (ПАО Сбербанк), в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

2.2. Права и обязанности Участника:

2.2.1. При подписании настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по настоящему Договору, передать Застройщику документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ.

При подаче заявления(ий) о государственной регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области **без использования бумажного носителя (использования системы электронной регистрации)**, Участник обязан передать Застройщику следующие документы:

- при наличии супруги (супруга) - нотариально заверенное согласие на заключение настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, либо свидетельство о браке, либо брачный договор;
- иные документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ.

Указанные документы передаются Участником Застройщику в электронном виде в файлах формата PDF.

Передаваемые документы должны быть нотариально отождествлены в электронном виде.

При подаче заявления(ий) о государственной регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области **на бумажном носителе**, Участник обязан передать Застройщику следующие документы:

- нотариальная доверенность, выписанная представителю Застройщика для представления интересов Участника в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;
- при наличии супруги (супруга) - его нотариально заверенное согласие на заключение настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, либо свидетельство о браке, либо брачный договор;
- квитанция об оплате госпошлины;
- иные документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ.

В случае приостановления регистрации по причине ненадлежащего оформления любого из вышеперечисленного документов, Участник обязан самостоятельно и за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации о факте приостановления, устранить недостатки и передать исправленные документы Застройщику для возобновления регистрационных действий.

2.2.2. Участник обязан до ввода Дома в эксплуатацию уплатить цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 3.2. настоящего Договора, счет эскроу.

2.2.3. Участник не вправе посещать строящийся Дом без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.

2.2.4. Участник обязан не совершать действия, препятствующие своевременному окончанию строительства, производству замеров объектов долевого строительства/Дома, вводу Дома в эксплуатацию.

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

Также Участник согласен на допуск к инженерным сетям, расположенным в доме и на территории Комплекса, эксплуатирующей организации (муниципальной или иной организации, которые будут являться собственниками инженерных сетей).

Участник согласен на передачу объектов (за исключением встроенно-пристроенных), не относящихся к составу общего имущества собственников Дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры (при наличии), магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником, в муниципальную или государственную собственность, либо в собственность организации, выдавшей соответствующие технические условия. Участник уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости 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.

2.2.6. Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи после получения сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в сроки, установленные п. 1.6.2. настоящего Договора. Принятие Объекта долевого строительства осуществляется только Участником лично или его представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности.

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

С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае необоснованного уклонения от приемки Объекта долевого строительства в установленный срок - на следующий день после составления одностороннего акта передачи объекта, нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе компенсировать затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию.

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

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

2.2.7. Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, Договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

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

2.2.9. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переустройство, как то: замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

2.2.10. Извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания), изменении фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником информации в соответствии с действующим законодательством.

2.2.11. Предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по Договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.

2.2.12. Участник может уступить право требования по настоящему Договору только с письменного согласия Застройщика, и только после полной оплаты цены Договора или одновременно с переводом долга по настоящему Договору на нового участника, в порядке, установленном гражданским законодательством. При этом Застройщик имеет преимущественное право на приобретение права требования по настоящему Договору. Указанное преимущественное право действует в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента обращения Участника с заявлением об уступке права требования третьему лицу. Участник возмещает Застройщику все затраты, связанные с юридическим оформлением договора уступки права требования.

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

Подача на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по настоящему Договору осуществляется Участником самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

2.2.13. Выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.

2.2.14. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных

средств, в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору.

Цена Договора _____.

Цена Договора может быть изменена в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, и с учетом п. 1.5. настоящего Договора.

В Цену Договора также входит оплата доли Участника в общем имуществе Дома, состав которого определен жилищным законодательством, а также стоимость выполнения работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства в объеме, определенном в Приложении №3.

3.2. Участник 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 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.
- Депонент: _____
- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центр» (ООО Специализированный застройщик «Центр»).
- Депонируемая сумма: _____
- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с графиком платежей, указанным в соответствии с графиком платежей, указанным в п 3.2.2. настоящего Договора.
- Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
- В случае нарушения сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.
- Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО Специализированный застройщик «Центр», ИНН 6658207414, ОГРН 1056602691474, КПП 665801001, ОКПО 77903221, счет № _____ в Уральском банке ПАО Сбербанк г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, корр. счет №30101810500000000674, БИК 046577674.

3.3. Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных графиком платежей, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, **но не ранее государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.**

3.4. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участнику долевого строительства только после оплаты Участником цены Договора в полном объеме, с учетом положений п.1.5, 3.1, 3.2 Договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

4. Гарантии качества

4.1. Качество выполнения любых работ, произведенных во время строительства Дома и Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, СНиП, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При различии в требованиях проектной документации и технических регламентов Стороны, при определении качества выполненных работ руководствуются проектной документацией.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением случаев, указанных в настоящем пункте) составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Доме. Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Доме (за исключением технологического и инженерного оборудования), составляет 5 лет (3 года для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Доме. Гарантийный срок на объекты благоустройства, элементы отделки, комплектующие изделия, детали, узлы и агрегаты Дома и Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, оконные ручки, в т.ч. фурнитура, радиаторы отопления, кондиционеры, полотенцесушители (если устройство полотенцесушителей предусмотрено проектной документацией), электропроводку, электрические/водные счетчики, трубы, шланги и иные соединительные элементы и т.п.) не устанавливается.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок в порядке, предусмотренном п. 4.3. Договора. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона.

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

4.3. В соответствии с п. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 стороны устанавливают следующий порядок действий при обнаружении Участником недостатков Объекта долевого строительства.

При обнаружении Участником в пределах гарантийного срока некачественно выполненных работ (за исключением случаев существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства), приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник в первую очередь вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Для этого Участник письменно уведомляет Застройщика об обнаруженных недостатках, а Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки своими или привлеченными силами и средствами в технически возможные сроки, согласованные с Участником, но не ранее сроков необходимых для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил. Перечень недостатков и сроки их устранения согласовывается сторонами путем подписания соответствующего акта обследования. Участник обязан обеспечить доступ представителям Застройщика в Объект долевого строительства для составления акта обследования и устранения недостатков.

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

устранения недостатков в согласованные сторонами сроки.

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

5. Ответственность сторон и условия расторжения договора

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

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

5.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1.3. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, а Участник в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней должен сообщить Застройщику о своем согласии или несогласии на предложение об изменении срока. При согласии Участника на предлагаемое изменение Договора составляется дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации в установленном законом порядке.

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

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

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

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

5.7. Участник имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (часть 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), а именно в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком требований Участника о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, либо о соразмерном уменьшении цены договора, либо о возмещении расходов об устранении недостатков в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

По требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Стороны договорились считать существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства только те нарушения, которые влияют на несущую способность конструкции дома.

Стороны договорились считать существенными изменениями проектной документации только те изменения, которые влекут существенное изменение характеристик Объекта долевого строительства. Стороны договорились, что изменение проектной документации, которое предполагает увеличение этажности и площади Дома, изменение функционального назначения жилых помещений, входящих в состав иных объектов долевого строительства, осуществленные Застройщиком в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, не является существенным.

Стороны договорились считать существенным изменением проектного размера Объекта долевого строительства - отличие общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета более чем на 5 (пять) процентов от проектной площади в любую сторону.

Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Дома, изменения конфигурации и/или расположения Дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади жилых помещений в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Дома, изменения решений отделки, количества входов, высоты помещений, а также изменения элементов благоустройства прилегающей территории. Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

5.8. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (п. 4, 5 ст. 5 и ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), а именно в случаях:

- в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей цены Договора) более чем на два месяца;
- в случае систематического нарушения сроков внесения платежей по графику, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца.
- иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

5.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 5.8. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 5.10. настоящего Договора.

5.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается

расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (часть 4 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) с одновременной подачей заявления о расторжении договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области с приложением документов, подтверждающих расторжение договора.

5.11. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

6. Дополнительные условия

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

6.2. Участник согласен на последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, указанного в п. 1.3., в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права Застройщика или иного лица на вновь образованные земельные участки.

6.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.

6.4. В соответствии со ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ в целях исполнения настоящего Договора, обеспечения исполнения гарантийных обязательств, а также соответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям, Участник дает согласие Застройщику на любую обработку различными способами следующих персональных данных Участника: фамилия, имя, отчество, дату рождения, пол, адресные данные, номер телефона, реквизитов документа, удостоверяющего личность Участника.

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

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

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

6.5. Условия настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении

Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

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

6.7. При подаче заявления(ий) о государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующий орган посредством системы электронной регистрации настоящий Договор составляется в двух экземплярах на 13 (тринадцати) страницах каждый без учета приложений, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Участника, один – для Застройщика.

7. Реквизиты сторон

7.1. Застройщик – **ООО Специализированный застройщик «Центр»**

Местонахождение: г. Екатеринбург

Адрес: 620028, г. Екатеринбург, ул. Татищева, дом 90.

Почтовый адрес: 620131, г. Екатеринбург, ул. Татищева, дом 90.

ИНН: 6658207414, ОГРН: 1056602691474, КПП: 665801001, ОКПО: 7903221

Р/с: счет № 40702810516540013462 в Уральском банке ПАО Сбербанк г. Екатеринбург,

Корр. счет: №30101810500000000674, БИК 046577674

Телефон: (343) 246-17-72

7.2. Участник –

Подписи сторон

▪ **ЗАСТРОЙЩИК**

УЧАСТНИК

_____ Нелидова Л.В. _____

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

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

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора составляет _____ **рублей 00 копеек.**

Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору и с учетом п. 1.5. настоящего Договора.

Оплата Цены договора производится Участником путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет в следующем порядке:

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

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____ Естехин Д.В. _____

ЭСКИЗНАЯ ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

___ этаж

ОБРАЗЕЦ

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____ Естехин Д.В.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И МАТЕРИАЛОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ЦЕНУ ДОГОВОРА

Пол:	- в комнатах, в коридорах, в кухне – цементно-песчаная стяжка; - в санузле – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка; - на лоджии – железобетонная плита перекрытия без отделки.
Потолок:	- в комнатах, в коридорах, в кухне, в санузле – без отделки; - на лоджии - окраска водоэмульсионной краской
Стены:	- в комнатах, в коридорах, в кухне и кладовых – кирпичные и монолитные стены, перегородки силикатные. По стенам и перегородкам– улучшенная гипсовая штукатурка; - в санузле – улучшенная цементно-песчаная штукатурка; - на лоджии – декоративная штукатурка аналогично основному фасаду.
Светопрозрачные конструкции:	- окна – из ПВХ-профиля (двухкамерный стеклопакет) с установкой наружных отливов, внутренних откосов и подоконников; вент. клапана Air-Box, детского замка; - окна, выходящие на лоджии и балконы - из ПВХ-профиля (двухкамерный стеклопакет) без установки наружных отливов; - остекление лоджий и балконов – конструкции из алюминиевых профилей с одинарным стеклом.
Двери:	- входная - металлическая, с окраской производителя; - межкомнатные двери не предусмотрены.
Системы внутр. водопровода и канализации. Сантехническое оборудование.	- в квартирах выполнена разводка трубопроводов ХВС ГВС и канализации. В одном санузле предусмотрено размещение сантехнического оборудования: унитаз и раковина со смесителем; на кухне устанавливаются заглушки - в санузле в месте размещения установки пожаротушения «РОСА» установлен шаровый кран для ее подключения. Установку «РОСА» собственник получает в УК.
Электрическое оборудование:	- розетки и выключатели; - один силовой разъем для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена);
Отопительно-вентиляционное оборудование:	- стальные панельные радиаторы со встроенным воздухоотводчиком, с нижним подключением, (терморегулятор приобретается и устанавливается Участником самостоятельно после ввода дома в эксплуатацию); - бытовые вентиляторы механической вытяжки на вент.каналах кухни и санузла на двух последних этажах.
Слаботочное оборудование:	- вывод под домофон; - полиэтиленовая труба в полу (футляр) до ввода в квартиру для разводки телефонных и телевизионных кабелей (разводка кабелей силами Участника после ввода дома в эксплуатацию); - сигнальные датчики дыма.

Устанавливаются приборы учета горячей и холодной воды, электричества, тепла (место установки согласно проекта)

Количество и места установки электрического и слаботочного оборудования определяются согласно проекта.

Тип, производитель и другие характеристики любых используемых при производстве отделочных работ изделий и материалов определяются Застройщиком самостоятельно.

Подписи сторон

▪ **ЗАСТРОЙЩИК**

УЧАСТНИК

_____ Нелидова Л.В.
