**ДОГОВОР № \_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/2023-ДУ1кв**

**участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БиГранД» (ООО «СЗ «БиГранД»),** именуемое далее **«Застройщик»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и

**Граждан\_\_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуем\_\_\_ далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждается:

* Правом собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:56:0601013:747, местоположение: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Удовенко, жилой район «Муринские пруды», площадью 15788 +/- 44 кв.м., категория – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием для жилищного строительства, зарегистрированным в ЕГРН на основании договора купли-продажи от 07.04.2023 г. (запись регистрации 66:56:0601013:747-66/200/2023-12, дата регистрации 11.04.2023 г.). Указанный земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» в связи с использованием Застройщиком кредитных средств Банка для строительства многоквартирного дома.
* Разрешением на строительство № 66-56-20-2023, выданным 14 августа 2023 года Муниципальным казенным учреждением Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Нижний Тагил.
* Проектной декларацией Объекта № 66-001432, размещенной в Единой Информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) наш.дом.рф, а также на сайте Застройщика.

Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством ведения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сайта <http://begrand.ru> и сервисов ЕИСЖС в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. **Объект (многоквартирный дом): Многоэтажный жилой дом по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Удовенко, жилой район «Муринские пруды» - 1 этап**.

Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства (квартиру) на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

1.4.**Объект долевого строительства** – **жилое помещение (квартира) \_\_\_\_\_\_комнатная, строительный номер \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, проектная площадь \_\_\_\_\_\_ кв.м., этаж: \_\_\_\_\_,** расположенный в многоквартирном доме, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящий в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая приведенная (проектная) площадь жилого помещения – \_\_\_\_\_\_\_ **кв.м.,** включает: площадь комнат: площадь одной комнаты - \_\_\_\_\_\_\_\_ **кв.м.,** площадь второй комнаты: \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., площадь третьей комнаты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., помещения вспомогательного использования: кухня – \_\_\_\_\_\_ **кв.м.,** коридор – \_\_\_\_\_\_\_ **кв.м.,** санузел – \_\_\_\_\_\_ **кв.м.,** лоджия – \_\_\_\_\_\*0,5 = \_\_\_\_\_\_ **кв.м.** (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

Строительный номер квартиры состоит из обозначения месторасположения квартиры на этаже (с указанием номера этажа и номера квартиры по порядку на этаже). Уникальный порядковый номер квартиры присваивается по результатам проведения кадастровых работ и постановки Объекта на кадастровый учет.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**Предварительный уровень отделки** помещений **и инженерного оборудования Объекта** долевого строительства, а также основные технические характеристики Объекта - жилого помещения согласно проектной документации изложены в Приложении №1к настоящему договору.

**План Объекта долевого строительства** на этаже многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.5. **Участник долевого строительства** - юридическое или физическое лицо, вносящее Застройщику, в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве и настоящим договором, денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

1.6. **Проектная декларация** - включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

1.7. **Общая приведенная (проектная) площадь жилого помещения** - состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](consultantplus://offline/ref=54AB942315187C08511AFE89C1617683D621597A9A31019261185D096FF4BDBDA4AEE205876A5F46p6lDK), установленными федеральным органом исполнительной власти. Общая приведенная площадь жилого помещения является проектной и на дату заключения настоящего договора определена исходя проектной документации на строительство Объекта. Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам строительства и кадастровых работ (с учетом площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти), может иметь отклонение в большую или меньшую сторону не более 5% (пяти процентов) от общей приведенной (проектной) площади жилого помещения - п.п.2 п. 1.1. ст. 9 Закона (допустимое отклонение).

1.8. **Отношения Застройщика и Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=110207;fld=134) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=101448;fld=134) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иными применимыми нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.9. **Закон об участии в долевом строительстве**  (Закон) - Федеральный [закон](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=101448;fld=134) № 214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.10. **Уполномоченный Банк** – 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. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты Цены договора на счет эскроу, открытый в этом Уполномоченном Банке.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в собственность/в общую долевую/совместную собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства **с 01 июня 2025 года по**  **30 июня 2025 года**. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: **четвертый квартал 2024 года.**

**Застройщик вправе досрочно построить и ввести в эксплуатацию многоквартирный дом, а также досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.**

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. **Цена Договора -**  размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определена в настоящем договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат для строительства (создания) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена договора устанавливается в рублях.

3.2. Цена Договора является твердой, установлена соглашением сторон и может быть изменена только в случаях, установленных настоящим договором.

Цена договора на дату его заключения составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек.**

Цена договора включает в себя: возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства (включая затраты на проектирование, СМР, подключение/технологическое присоединение к сетям ИТО, энергообеспечение, охрана и коммунальные услуги, обслуживание кредита, содержание Объекта до его передачи управляющей компании, рекламу, услуги агентств, и др.), что на дату заключения договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** и оплату услуг Застройщика в размере **5 %,** что на дату заключения договора составляет **– \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

3.3. Стороны устанавливают следующий срок (период) и порядок уплаты цены Договора:

Цена договора уплачивается Участником долевого строительства единовременно путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном Банке счет эскроу.

Заключая настоящий договор, Стороны предлагают (адресуют оферту) Уполномоченному Банку заключить договор счета эскроу и выражают намерение считать себя заключившими договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Уполномоченным Банком оферты Сторон (стороны) в порядке, предусмотренном правилами для открытия таких счетов, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения настоящего Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законом порядке. Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Уполномоченным Банком счета эскроу на имя Участника долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее чем через 1 (один) рабочий день с момента государственной регистрации настоящего договора:

- предъявляет в Уполномоченный Банк настоящий договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном законом порядке в качестве документа, содержащего оферту Сторон о заключении договора счета эскроу;

- оформляет и подписывает в Уполномоченном Банке заявление о заключении договора счета эскроу.

Существенными условиями договора эскроу будут являться:

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «БиГранД» (ИНН 6658140142 КПП 665801001 ОГРН 1026602337101, юридический адрес: 620014 г. Екатеринбург, ул. 8 марта, д. 7 оф. 21).

Депонент – Участник долевого строительства

Эскроу-агент – Уполномоченный Банк, оговоренный в п. 1.10. настоящего договора.

Объект долевого строительства: помещение с характеристиками, оговоренными в пункте 1.4. настоящего договора.

Депонируемая сумма (Цена договора участия в долевом строительстве) - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек.**

Порядок и срок внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу:

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

**Срок внесения Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу** **не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области**.

При рассрочке платежа

Депонент обеспечивает в целях формирования депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, 00 копеек, в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, 00 копеек, в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Может быть подготовлен график платежей и выделен отдельным приложением №3 к договору)

Для ипотеки СБРФ

Источники формирования депонируемой суммы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек – за счет собственных средств Участника долевого строительства. Участник долевого строительства оплачивает указанную денежную сумму путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый им в Уполномоченном банке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек – за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – «Банк») по кредитному договору **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**, со своего, открытого в Банке, рублевого счета по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции/текущего счета/счета банковской карты.

Расчеты по настоящему договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты цены Объекта осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после окончания государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего договора, а также государственной регистрации залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по реквизитам, указанным в договоре счета эскроу.

С момента государственной регистрации данного договора право требования, указанное в данном договоре, считается находящимся в залоге у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение права требования в виде залога, возникающее на основании закона. Участник долевого строительства передает Банку в залог право требования Участника долевого строительства, вытекающее из настоящего договора. При этом Залогодателем является Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк.

Залог права требования действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, завершенный строительством, право получения которого было оплачено за счет собственных и кредитных средств.

С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены Объекта считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Для ипотеки иного Банка

Источники формирования депонируемой суммы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек – за счет собственных средств Участника долевого строительства. Участник долевого строительства оплачивает указанную денежную сумму путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый им в Уполномоченном банке в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек – за счет кредитных средств (ипотечный кредит), предоставляемый банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участнику долевого строительства на основании кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Участник долевого строительства (или кредитующий банк по поручению Участника долевого строительства) оплачивает указанную денежную сумму путем внесения (перечисления) денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства, могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Оплата за объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчета по договору участия в долевом строительстве регулируются законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу.

Срок условного депонирования: до 30 июня 2025 г.

Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – 4 квартал 2024 года, срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – с 01 июня 2025 года по 30 июня 2025 года. Застройщик вправе досрочно построить вышеуказанный объект недвижимости и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара (Застройщика), на который Уполномоченный Банк переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Законом и договором счета эскроу:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БиГранД»

ИНН 6658140142 КПП 665801001 ОГРН 1026602337101

620014 г. Екатеринбург, ул. 8 Марта д. 7 оф. 21

р/с № 40702810316540045009 в «Уральский банк ПАО Сбербанк» г. Екатеринбург

к/с № 30101810500000000674, БИК 046577674

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента внесения денежных средств на счет эскроу (очередного платежа), уведомить Застройщика о произведенной оплате посредством передачи (направления электронной почтой с уведомлением почтового сервера о доставке сообщения) копии документа, подтверждающего внесение денежных средств на счет эскроу и несет последствия, связанные с таким неуведомлением.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10%;

- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10%;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

- в случае если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам проведения кадастровых работ (с учетом площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти), отличается от общей приведенной (проектной) площади на величину более допустимой (п. 1.7. договора - более чем на 5%) и при этом Участник долевого строительства сохранил интерес к настоящему договору, не потребовав его расторжения в порядке, установленном ст. 9 Закона.

3.5. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы Участник долевого строительства вносит в размере указанном в счете организации осуществляемой управление многоквартирным домом **в течение десяти рабочих дней** с даты выставления соответствующего счета.

3.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает свой отказ от приобретения на праве общей долевой собственности наружных сетей, необходимых для обслуживания жилого многоквартирного дома и созданных Застройщиком на основании проектной документации на земельном участке, выделенном для строительства жилого многоквартирного дома, а также от приобретения на праве общей долевой собственности земельных участков образованных в результате раздела, объединения, перераспределения и/или выдела из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта.

Участник долевого строительства не возражает и дает согласие на передачу Застройщиком наружных сетей после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в собственность органа местного самоуправления или энергоснабжающей организации/организации коммунального хозяйства.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
2. Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.
3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства в сроки и порядке, установленном Законом.
4. Направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Стороны допускают досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства при условии получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
5. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем **за два месяца** до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области.
6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.
8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

1. Своевременно, в срок, предусмотренный [п. 3.](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=9279;fld=134;dst=100080)3 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.
2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 8 настоящего договора.
3. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Застройщиком подать документы для государственной регистрации настоящего договора в Управление Росреестра Свердловской области через ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг», либо посредством электронного документооборота (электронная регистрация) через сервис, предложенный Застройщиком.
4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Объекта заявить об этом Застройщику.
5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.6. Участник долевого строительства не вправе посещать Объект при осуществлении его строительства без согласия Застройщика, а при наличии такого согласия не вправе посещать без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, а также без средств индивидуальной защиты.

4.2.7. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо перепланировок или изменений Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта по сравнению с проектными до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного условия, Участник долевого строительства обязуется в 10-дневный срок компенсировать Застройщику затраты, связанные с восстановлением Объекта или общего имущества в первоначальное состояние.

1. **ПРАВА СТОРОН**

**5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта строительства. Если указанные изменения могут оказать влияние на прочность объекта капитального строительства, такие изменения подлежат экспертизе в порядке, установленном действующим градостроительным законодательством.

5.1.2. После подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право на подачу без доверенности заявления (в т.ч. в электронной форме) о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

В этом случае:

- после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства соответствующую выписку из Единого государственного реестра недвижимости (в т.ч. подписанную электронной цифровой подписью);

- подача Участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется.

- после проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, он вправе представить в Управление Росреестра Свердловской области подлинный экземпляр настоящего договора (или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве) для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

При отсутствии технической возможности Застройщика на подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (данный вопрос Участник долевого строительства уточняет у уполномоченного представителя Застройщика при подписании передаточного акта), Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно обращается в Управление Росреестра Свердловской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

* + 1. В любое время произвести раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, совершить любые иные действия, направленные на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка, изменение (уточнение) описания местоположения его границ.
    2. Построить на земельном участке, оговоренном в п. 1.2. настоящего договора иные многоквартирные дома и другие объекты недвижимости (последующие этапы строительства) в соответствии с градостроительной документацией, действующей на момент такого строительства.
    3. Вносить изменения в документацию по планировке территории, проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы и любую иную документацию.

Дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на указанные в п. 5.1.3., 5.1.4., 5.1.5. действия, не требуется.

5.1.6. Осуществлять иные права, предоставленные настоящим договором.

**5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Получать у Застройщика информацию о ходе строительства Объекта, а также иную информацию, связанную с Объектом долевого строительства.

5.2.2. Осуществлять иные права, предоставленные настоящим договором и Законом.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором и законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства и подписания соответствующего передаточного акта, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства жилого дома, составляет **3 (три) года.** Указанные сроки исчисляются со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

На фурнитуру светопрозрачных и дверных конструкций и их регулировку, настоящим договором устанавливается гарантийный срок в 1 (один) год при условии их надлежащей эксплуатации и обслуживания Участником долевого строительства. Указанный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, действующих на момент получения положительного заключения экспертизы проектной документации указанного Объекта, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования, **а также основные технические характеристики Объекта долевого строительства - жилого помещения** Стороны согласовали в Приложении № 1 к настоящему Договору.

7.3. Участник долевого строительства предъявляет Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки выявлены в период приемки Объекта долевого строительства или в течение гарантийного срока. Застройщик обязан в течение 60 (шестидесяти дней) с момента предоставления ему доступа в Объект долевого строительства Участником долевого строительства и составления соответствующего Акта о выявленных недостатках (если иной срок не установлен соглашением сторон) устранить выявленные недостатки.

Участник долевого строительства имеет право предъявить в суд иск с требованием об обязании Застройщика устранить выявленные недостатки или о возмещении убытков в виде стоимости устранения недостатков в случае уклонения или отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае нарушения срока устранения недостатков.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки 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 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.

7.5. Застройщик освобождается от гарантийных обязательств в соответствующей части, если Участник долевого строительства:

- произвел переустройство, перепланировку Объекта долевого строительства и/или его отдельных частей;

- самостоятельно изменил дизайн Объекта долевого строительства (помещения), в т.ч. с изменением назначения помещений, изменением отделочных (черновых, финишных и др.) покрытий;

- выполнял работы, повлекшие изменение местоположения, площади, толщины, характеристик несущих или не несущих конструкций Объекта;

- произвел замену/изменение сетей инженерно-технологического обеспечения и их элементов полностью или в части;

- произвел установку не стандартного оборудования или конструкций, существенно увеличивающих нагрузку на конструкции (несущие, не несущие) Объекта и/или сети ИТО/ существенно влияющих на изменение влажности, атмосферного давления, температурного режима Объекта долевого строительства, вибрацию и др.

**8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в сроки, предусмотренные настоящим договором, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

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

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее чем в срок, предусмотренный п.2.3. настоящего Договора.

Застройщик, не позднее, чем за 14 рабочих дней до начала срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, направляет последнему по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или с нарочным или по электронной почте, указанной в договоре долевого участия сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и разъясняет последствия бездействия Участника долевого строительства, предусмотренные ч. 6 ст. 8 Закона.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок явки для принятия Объекта долевого строительства не установлен соглашением сторон (с учетом удаленности нахождения Участника долевого строительства от Объекта, семейных обстоятельств и др.).

8.5. При обнаружении существенных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, либо существенно ухудшают качество Объекта, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства с указанием причин.

Косметические дефекты отделочных покрытий, светопрозрачных и дверных конструкций (незначительные сколы, царапины, вмятины и др.), не влияющие на их эксплуатационные качества, а также дефекты, которые могут быть устранены немедленно при приемке (затягивание креплений, подкручивание болтов, гаек, регулировка ручек, приборов, подклейка обоев и др.) не являются недостатками Объекта долевого строительства и не препятствуют его приемке Участником долевого строительства и подписанию передаточного акта.

Не являются недостатками Объекта долевого строительства зазоры/отклонения/дефекты, допустимые в силу действующих нормативных актов в строительстве (СП, СНиП, ТУ, технологии производства работ и др.).

8.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и по этому поводу Участник долевого строительства получил соответствующее Заключение независимой экспертизы, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке и срок, установленный п. 7.3. настоящего договора.

8.7. В случае если Участник долевого строительства уклоняется либо отказывается от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, Застройщик вправе отказаться от исполнения договора или составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с соблюдением требований п.6 ст.8 Закона.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

Бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе обязанность по оплате коммунальных услуг, и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства при уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства с даты, когда передаточный акт должен быть подписан в соответствии с условиями п. 8.3., 8.4. настоящего договора.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени).

8.8. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства **инструкцию по эксплуатации Объекта** долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

По получении инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан руководствоваться положениями инструкции, в случае неисполнения положений которой, на Участника долевого строительства возлагаются последствия установленные Законом об участии в долевом строительстве.

8.9. Стороны пришли к соглашению о том, что после ввода Объекта в эксплуатацию, Застройщик в соответствии с требованиями действующего законодательства самостоятельно выберет управляющую компанию, которая будет организовывать обеспечение энергоресурсами, коммунальными услугами, а также обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние Объекта. Участник долевого строительства обязуется заключить с указанной компанией договор об управлении многоквартирным домом и своевременно вносить платежи за коммунальные услуги и его содержание.

**9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. **Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:**

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при наличии соответствующего Заключения независимой экспертизы.

4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях.

5) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика.

9.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых 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;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей приведенной площади жилого помещения являющегося Объектом долевого строительства.

Допустимый размер изменения Застройщиком общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет не более чем пять процентов от указанной площади;

3) существенного изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстветребованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.3. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.1 настоящего Договора, внесенные Участником долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, возвращаются Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

9.4. **Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае** систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем два месяца.

9.5. Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 [ст. 8](consultantplus://offline/main?base=ROS;n=101448;fld=134;dst=100248) Закона,предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, и выполнении условий, предусмотренных п.3 ст.9 Закона об участии в долевом строительстве**.** Возврат уплаченных денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с положениями п.п.5, 6, 7 ст.9 Закона об участии в долевом строительстве**.**

9.6. 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.

**10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается при условии уведомления Застройщика и внесения денежных средств на счет эскроу в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве и договором. В случае если на момент заключения договора об уступке Участником долевого строительства прав по настоящему договору, денежные средства внесены на счет эскроу не в полном объеме (рассрочка оплаты цены Договора), уступка прав производится с одновременной передачей обязанностей по договору.

При уступке Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору иному лицу, с момента государственной регистрации договора уступки прав требований, к данному лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.3. Участник долевого строительства обязан в течение 15 календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки прав, предоставить Застройщику и в Уполномоченный банк оригинальные экземпляры договора уступки прав с отметкой о государственной регистрации договора в регистрирующем органе, либо его нотариально заверенные копии.

10.4. Уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям без уступки прав в соответствии с п. 10.1. настоящего договора, не допускается.

10.5. В случае если уплата Цены договора производилась Участником долевого строительства с использованием кредитных средств, уступка прав по настоящему договору производится при наличии письменного согласия кредитующего банка.

**11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается:

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

- размещением денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет Цены договора на счетах эскроу, открываемых в соответствии с действующим законодательством.

**12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, введение ограничительных мер или карантинов вследствие массового распространения инфекционных заболеваний и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение трех рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12.6. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности на основании подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом государственной власти.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в Управлении Росреестра по Свердловской области. Стороны обязуются в 5-дневный срок с момента подписания ими настоящего договора, обратиться в Управление Росреестра Свердловской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора. Расходы по оплате государственной пошлины, стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

13.3. Участником долевого строительства осознанно принято решение о предоставлении Застройщику своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. в связи с чем, им дано добровольное согласие при подписании настоящего договора на обработку и хранение персональных данных свободно, своей волей и в своем интересе.

* 1. Условия 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 Объекта недвижимости, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

13.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.6. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны разрешают данный спор в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом, Стороны обязуются соблюсти претензионный порядок разрешения данного спора.

Сторона, получившая претензию, должна в срок не более 10 (десять) рабочих дней дать на нее мотивированный ответ.

13.7. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

13.8. Стороны обязаны извещать друг друга в письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения реквизитов, указанных в настоящем договоре. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

Для целей оперативного взаимодействия и информирования Стороны договорились о том, что отдельные уведомления: о необходимости явки для подписания отдельных документов, получения готовых документов, о дате и времени явки для государственной регистрации настоящего договора, изменений к нему, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, о дате и времени предварительного осмотра Объекта долевого строительства, передачи ключей и др., могут направляться Застройщиком на электронную почту Участника долевого строительства по адресу, указанному в разд. 14 настоящего договора.

При отсутствии обратной связи со стороны Участника долевого строительства в течение срока более 3-х (трех) рабочих дней Застройщик направляет соответствующее уведомление заказным письмом.

13.9. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства (документы в архив Управления Росреестра по Свердловской области формируются в виде скан образов).

13.10. Настоящий договор поправок и подчисток по тексту не имеет, прошит, скреплен подписями и печатями сторон после внимательного его прочтения.

**Приложение:**

1. Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, а также основные технические характеристики Объекта Приложение №1.
2. План Объекта долевого строительства – Приложение №2.
3. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | **Участник долевого строительства (физ. лицо)** |
| **ООО «СЗ «БиГранД»**  620014, г. Екатеринбург,  ул. 8 Марта, 7-21, тел. 223-20-43  e-mail: [info@begrand.ru](mailto:info@begrand.ru)  ОГРН 1026602337101  ИНН 6658140142, КПП 665801001  ОКПО 47683696  р/с № 40702810316540045009  в «Уральский банк ПАО Сбербанк»  г. Екатеринбург  к/с № 30101810500000000674,  БИК 046577674  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место регистрации:  Индекс:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Регион:  Город (населенный пункт) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ литер \_\_\_\_\_\_ кв.\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **Участник долевого строительства (юр. лицо)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: 8 (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты:  р/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. |

**Приложение №1**

**Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования**

**Объекта долевого строительства**

**(основные технические характеристики Объекта - жилого помещения: квартира)**

Объект долевого строительства расположен на объекте: «Многоэтажный жилой дом по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Удовенко, жилой район «Муринские пруды» - 1 этап».

Основные характеристики многоквартирного дома (согласно проектной документации):

В проектируемом доме основные помещения - жилые квартиры, располагаются с 1-го по 14-й этаж. Типовые жилые этажи представляют собой жилые квартиры, располагающиеся вдоль межквартирного коридора. Жилые этажи проектируемого многоквартирного дома имеют типовые планировки по этажам 2, 3-5, 6-9, 10-14 с двусторонним размещением квартир вдоль общего межквартирного коридора. Фундаменты жилого дома - монолитная железобетонная плита. **Наружные стены – кладка из газобетонных блоков толщиной 300мм, с минераловатным негорючим утеплителем**. **Перекрытия – монолитные железобетонные.** Внутренние стены между общими коридорами и квартирами, межквартирные перегородки – кладка из газобетонных блоков– 250мм и 300мм; стены отделяющие помещения МОП от квартир - кладка из газобетонных блоков– 250мм и 300мм; перегородки межкомнатные - из гипсовых пазогребневых полнотелых обыкновенных плит ВОЛМА – 80мм; перегородки санузлов квартир – из гипсовых пазогребневых полнотелых обыкновенных плит ВОЛМА– 80мм и 100мм.

Площадь здания: 9363,02 м2.

Количество этажей:15, в том числе подземных этажей – 1.

В подземном этаже располагаются блоки индивидуальных кладовых жильцов, колясочная, а также инженерные помещения: насосная, ИТП, электрощитовая.

Класс энергоэффективности: «В» (высокий).

Уровень сейсмостойкости: 5 баллов.

Предусмотрены: пассажирский лифт грузоподъемностью 450 кг и грузопассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Общее количество квартир в здании – 115 шт., в том числе:

1-комнатных квартир – 41 шт.; 2-комнатных квартир – 29 шт.; 2-комнатных «евро» квартир – 9 шт.; 3-комнатных квартир – 9 шт., 3-комнатных «евро» квартир – 27 шт.

Площадь жилых помещений: 5988,43 м2.

Жилая площадь квартир: 2743,52 м2.

Общая площадь квартир (с коэф. для лоджий 0,5): 6213,81 м2.

**1.Отделка**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Помещение | Материалы | | | | | | |
| Полы | | Стены | | Потолки | Двери | Остекление |
| **1.Жилые комнаты, кухни, кухни-гостиные** | | | | | | | |
| Одно-  2-х и 3-х комнатные квартиры | Звукоизоляция- вспененный полиэтилен -3 мм, стяжка из цементно-песчаной полусухой смеси М100, армированная полипропиленовым фибро-волокном -47 мм. | | Шпатлевка. Гипсовая штукатурка | | Шпатлевка | Входные- стальные утепленные «Сейф-двери» с толщиной  стали 1,2 мм, утепленные, с нажимной гарнитурой и врезным замком. Межкомнатные двери не предусмотрены | 5-камерные ПВХ профили с  двойным стеклопакетом горизонтальная установка  щелевого клапана «Airbox» |
| Чистовую отделку выполняет собственник помещения | | | | |
| **Откосы и подоконные доски устанавливает собственник помещения** | | | | | | | |
| **2.Санузлы, ванные** | | | | | | | |
| Одно-  2-х и 3-х комнатные квартиры | Звукоизоляция, гидроизоляция, стяжка из цементно-песчаной полусухой смеси М100, армированная полипропиленовым фибро-волокном | Шпатлевка. Песчано-цементная штукатурка | | Шпатлевка | | не предусмотрены | - |
| Чистовую отделку выполняет собственник помещения | | | | |
| **3.Лоджии** | | | | | | | |
| Лоджии | Плита ж/б, стяжка из цементно-песчаной полусухой смеси М100, армированная полипропиленовым фибро-волокном. | | в соответствии с отделкой фасада | | окраска ВДАК | Балконный блок-5-камерные ПВХ профили с  двойным стеклопакетом | Витражное остекление лоджий – алюминиевые конструкции, с однокамерным остеклением |

**2.Инженерия:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Система** | **Описание** |
| **1.Требования к инженерным системам в жилых помещениях** | |
| Электроснабжение, освещение | Квартирные щитки устанавливаются в прихожих квартир. Предусмотрены приборы учета электрической энергии типа CE208-S7 СПОДЭС/DLMS прямого включения с возможностью интеграции систему АСКУЭ в общем коридоре. В кухнях и прихожих квартир предусматривается установка подвесных патронов. В жилых комнатах, прихожих и кухнях предусматривается установка потолочных розеток с люстровыми зажимами. Высота установки выключателей - 0,9м, розеток - 0,3м от уровня пола, в других случаях высота указывается на планах.  Для каждой квартиры устанавливается: электрический звонок ~220В с кнопкой, силовая розетка на кухне (для электроплиты) ~380В.  В ванной комнате устанавливается розетка для полотенцесушителя. |
| Слаботочные сети | Сети телефонизации, сети интернет (далее мультисервисной сети связи), сети цифрового телевидения, сети проводной радиотрансляции. Абонентская разводка мультисервисной сети выполняется от этажного щитка до абонентской квартирной розетки, квартирная разводка осуществляется по заявке жильцов после окончания строительства.  Система домофонии - установка домофонной трубки в квартирах. |
| Система канализации | Трубопроводы хозяйственно-бытовой канализации выполнены из полипропиленовых труб, стояки полипропиленовые с пониженным уровнем шума - «Контур Уют», подводки к приборам - Полипропиленовые трубопроводы «Контур стандарт». Все санитарно-технические приборы внутренней канализации имеют гидравлические затворы (сифоны). В местах установки ревизий - лючки не менее 20см х20см. Ревизии устанавливаются на высоте 1,0 м от пола. |
| Система водоснабжения | Система хозяйственно-питьевого водоснабжения запроектирована тупиковая, с нижней разводкой. Система хоз.питьевого водоснабжения ХВС и ГВС здания коллекторно-стояковая (главные стояки и коллектора размещаются в общем коридоре). На каждом ответвлении от стояка на квартиры устанавливается запорная арматура и водосчетчики Ду15с импульсным выходом, марки «Пульсар». У основания стояков предусмотрены отключающие вентили и вентили для опорожнения систем. Горячая вода на хозяйственно-питьевые нужды подается от индивидуального теплового пункта по закрытой схеме. Внутренние трубопроводы хозяйственно-питьевого ХВС:  - от ввода до водомерного узла и до насосной станции; магистральные трубопроводы, стояки выполнены из полипропиленовых труб армированные стекловолокном. Разводка ХВС и ГВС от этажных коллекторов до потребителей, горизонтально в стяжке пола – трубы из полипропилена. |
| Отопительные трубы и приборы | Отопительных приборы в жилых помещениях- стальные панельные  радиаторы фирмы «PURMO» (или аналог), в МОП выше отм.0.00 – конвекторы фирмы «Kermi» (или аналог). Для всех отопительных приборов предусмотрен воздушный кран.  Присоединение поквартирных систем выполнено от стояков через поквартирные узлы учета, расположенные в общем коридоре. Поквартирный узел учета состоит из отключающей, дренажной арматуры, сетчатого фильтра, ручного балансировочного клапана и приборов учета тепловой энергии. Горизонтальные участки трубопроводов отопления проложены в полу в трубчатой тепловой изоляции в защитной гофре. Соединение труб неразъемное. |
| Вентиляция | Общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением.  Вентиляция жилой части зданий - естественная. Удаление воздуха из кухонь и санузлов происходит через индивидуальные вытяжные каналы с установкой регулируемых вентиляционных решеток. Вентиляционные каналы предусмотрены отдельно для кухонь, санузлов/ванных комнат.  Приток неорганизованный через форточки и фрамуги. Нагрев приточного воздуха осуществляется за счет системы отопления. Системы естественной вентиляции квартир выполнены с турбодефлекторами для усиления тяги. |
| **2.Требования к сантехнике в жилых помещениях** | |
| Унитаз и сливной бачок | Один унитаз отечественного производства вне зависимости от числа санузлов в квартире. |
| Ванна | Не устанавливается |
| Умывальник и раковина | Одна раковина с умывальником (в т.ч. сифон, смеситель) отечественного производства вне зависимости от числа санузлов в квартире. |
| Полотенцесушитель (Электрический) | Не устанавливается. Устанавливается только розетка для подключения. |
| Мойка на кухне | Не устанавливается. |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

# Приложение № 2

## ПЛАН

## ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**План \_\_\_ этажа**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  М.П. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |