

Договор участия в долевом строительстве № ТЦ4—__

город Верхняя Пышма Свердловской области

__._.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Актив», в лице генерального директора Малаховой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, далее по тексту «Застройщик», и

_____, далее по тексту «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ, заключили настоящий договор, далее по тексту – Договор, о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте Договора прямо не указано иное, то стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

- 1.1. **Земельный участок** – земельный участок, со следующими характеристиками:
 - кадастровый номер – 66:36:0102080:1898
 - адрес: Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма, город Верхняя Пышма, ул. Красноармейская.
 - площадь – 7 330 кв.м.;
 - категория земель – земли населенных пунктов;
 - разрешенное использование – многоквартирная жилая застройка (высотная застройка).
 - 1.2. **Многоквартирный дом** – Жилой дом переменной этажности по ул. Красноармейской в г. Верхняя Пышма Свердловской области, 1 этап строительства (секция 1 и секция 2), 2 этап строительства (секция 3 и секция 4), строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке.
Многоквартирный дом имеет следующие основные проектные характеристики:
 - Назначение – жилой дом с нежилыми помещениями для коммерческого использования на 1-ом этаже;
 - Этажность – секций 1 и 2 – 17 этажей, секций 3 и 4 – 10 этажей, в том числе 1 подземный;
 - Общая площадь – 24 000,4 кв.м.;
 - Материал каркаса – монолитный железобетон;
 - Материал наружных стен – мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, газозлоблоки и другие), участки монолитного железобетона, утеплитель из минералватных и пенополистирольных плит, декоративная штукатурка, керамогранит;
 - Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
 - Класс энергоэффективности – В;
 - Класс сейсмостойкости – не требуется.
 - 1.3. **Объект долевого строительства (ОДС)** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
 - 1.4. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определяемая по внутренней контуре стен, не включает в себя площади лоджий, балконов, террас.
 - 1.5. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.
 - 1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь, определенная по окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
 - 1.7. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Объект долевого строительства. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Многоквартирного дома, связанные с созданием Многоквартирного дома и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
 - 1.8. **Эскроу-агент** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997 г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, кор.счет 3010181050000000674, БИК 046577674, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.
 - 1.9. **Счет эскроу** – специальный счет, открываемый Эскроу-агентом для расчетов по Договору, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета – Участника долевого строительства в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом. Права на денежные средства, находящиеся на Счете эскроу, принадлежат Участнику долевого строительства до даты возникновения оснований для передачи денежных средств Застройщику.
 - 1.10. **ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.
 - 1.11. **СНиП** - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.
- ### 2. ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
- 2.1. Правовую основу Договора составляют:
 - 2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
 - 2.1.2. Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями);
 - 2.1.3. Единичное право собственности на земельный, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости 06.04.2023 года за № 66:36:0102080:1898-66/199/2023-1;

- 2.1.4. Разрешение на строительство 66-36-24-2023 от 12.10.2023 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа Верхняя Пышма.
- 2.1.5. Проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа по адресу: <https://наш.дом.рф>.
- 2.2. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору – привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства на строительство Многоквартирного дома осуществляется путем размещения таких средств на Счетах эскроу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, определенный Договором, Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, Цену Договора и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором, **в единоличную собственность.**
- 3.2. **До подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными ФЗ № 214-ФЗ и размещенными в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа по адресу: <https://наш.дом.рф>.**
- 3.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства, его планировка, расположение на этаже, приведены в Приложении № 1 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.
- 3.4. Застройщик гарантирует, что на дату подписания Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит.
- 3.5. Плановый срок завершения строительства Многоквартирного дома: до 30.06.2026 года.
- 3.6. Плановый срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по завершению строительства Многоквартирного дома в указанный в настоящем пункте период:
- 3.6.1. начало периода: 01.07.2026 года;
- 3.6.2. окончание периода: 31.12.2026 года.
- 3.7. Застройщик имеет право на досрочный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 4.1. Цена Договора и порядок оплаты по Договору, определены соглашением сторон, и указаны в Приложении № 2 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.
- 4.2. Оплата Участником долевого строительства Цены Договора производится за счет собственных денежных средств.
- 4.3. Цена Договора подлежит изменению только в случае изменения Проектной площади Объекта долевого строительства по отношению к Фактической площади Объекта долевого строительства.
- 4.4. В Цену Договора, входят эксплуатационные расходы до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту или иному документу о передаче.
- 4.5. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.6. Стороны признают, что в случае, если фактические затраты Застройщика на приобретение земельного участка, проектирование и создание Объекта долевого строительства окажутся меньше суммы денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по Договору, то разница является дополнительным вознаграждением Застройщика за услуги по организации проектирования и строительства Многоквартирного дома.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 5.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора определили, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства, выданное в установленном законом порядке.
- 5.2. Застройщик обязуется 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 в области строительства.
- 5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.
- 5.4. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:
- несоответствия эксплуатационных характеристик Многоквартирного дома и (или) Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
 - несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +20 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить

изоляция от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

– отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Многоквартирного дома (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таких коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

5.5. Гарантийный срок:

5.5.1. для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет Пять (5) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5.2. на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет Три (3) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из Участников долевого строительства.

5.5.3. на изделия и оборудование, входящие в комплектацию Объекта долевого строительства, устанавливается в соответствии с гарантийным сроком заводов изготовителей, согласно сертификатам и паспортам. Данный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

5.6.1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

5.6.2. нарушения требований технических регламентов, в том числе технического обслуживания, не менее Двух (2) раз в год светопрозрачных конструкций, 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;

5.6.3. ненадлежащего ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

5.6.4. 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.

5.7. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по адресу для корреспонденции Застройщика, указанным в разделе 14 Договора. При отсутствии такого извещения, риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

5.8. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через Пять (5) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

5.9. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение Пяти (5) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Экспертиза должна быть проведена в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за Пять (5) рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика, либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Обязанности Застройщика:

6.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, ГОСТ, СНиП, проектно-сметной документацией (ПСД) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству в полном объеме, включая все работы, предусмотренные ПСД и иными необходимыми документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства указанного Многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.1.2. В случае изменения адреса или других реквизитов Застройщика, в десятидневный срок разместить информацию в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>. В данном случае направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенными об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

6.1.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации по Передаточному акту в срок, в соответствии с п. 3.6. Договора. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства

является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме.

- 6.1.4. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 6.1.5. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, и транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения, вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в государственную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты.
- 6.2. Права Застройщика.
 - 6.2.1. Вести дела и совершать все необходимые для осуществления строительства Многоквартирного дома сделки с третьими лицами в пределах, не затрагивающих права Участника долевого строительства.
 - 6.2.2. Вносить в Объект долевого строительства и/или Многоквартирный дом архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный Дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации.
 - 6.2.3. Осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение, передачу в организации в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных Участников долевого строительства. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика.
- 6.3. Обязанности Участника долевого строительства.
 - 6.3.1. Обеспечить подачу заявления о государственной регистрации Договора и оплатить со своей стороны расходы по государственной регистрации Договора.
 - 6.3.2. Уплатить Цену договора, в порядке и в сроки, установленные Договором.
 - 6.3.3. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.
 - 6.3.4. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора.
 - 6.3.5. С момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства или составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, оплачивать коммунальные услуги, в том числе компенсировать организации, принявшей дом в эксплуатацию или фактически осуществившей такие расходы, расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и/или Многоквартирного дома.
 - 6.3.6. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта, в том числе, которые затрагивают фасад дома и его элементы.
 - 6.3.7. Извещать Застройщика в письменном виде об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 14 Договора, в течение Трех (3) рабочих дней с момента изменения указанных сведений. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении реквизитов несет Участник долевого строительства.
- 6.4. Права Участника долевого строительства:
 - 6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.
 - 6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по Договору.
 - 6.4.3. Уступить свои права требования по Договору третьим лицам.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 7.1. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.
- 7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только после государственной регистрации Договора, уплаты Участником в полном объеме цены Договора, с письменного согласия Застройщика и в порядке, установленном Договором и законодательством РФ.
- 7.3. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, возмещения причиненных убытков и иным штрафным санкциям без уступки основного обязательства по Договору не допускается.
- 7.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
- 7.5. В случае заключения сделки по уступке прав требований, Участник долевого строительства обязуется в течение Пяти (5) рабочих дней после государственной регистрации сделки по уступке прав требований предоставить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации. Обязанность по предоставлению Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований возникает у лица, являющегося Участником долевого строительства на момент возникновения такой обязанности.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.
- 8.2. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой и сдачей Многоквартирного дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП, является издание распорядительного правового акта (Разрешения о вводе в эксплуатацию) органа исполнительной власти о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 8.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписанием сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 8.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или оформлением Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

9. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 9.1. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 3.6. Договора, только после получения Застройщиком Разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 4.3. Договора. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.
- 9.2. В случае если строительство Многоквартирного дома будет завершено ранее предусмотренного договором срока, Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после надлежащего уведомления об этом Участника долевого строительства.
- 9.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту по форме, установленной Застройщиком. Так же при подписании передаточного акта Застройщик передает Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.
- 9.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, далее по тексту – «Уведомление», заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу регистрации Участника долевого строительства, указанному в разделе 14 Договора, или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае отказа Участника долевого строительства от получения Уведомления или уклонения от его получения, датой получения Уведомления будет считаться дата по истечении Пятнадцати (15) календарных дней с даты отправки Уведомления заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.
- 9.5. Участник долевого строительства, получивший Уведомление, обязан в свою очередь уведомить Застройщика о готовности приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение Пяти (5) рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.
- 9.6. Застройщик вправе по истечении Двух (2) месяцев со дня отправления Уведомления составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 9.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 9.8. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Передаточного акта составить в письменном виде требование об устранении недостатков в Объекте долевого строительства, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, и/или проектной документации, и/или требованиям технических регламентов, иным обязательным требованиям. Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть более Сорока пяти (45) рабочих дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования. В течение Трех (3) рабочих дней после устранения недостатков Участник долевого строительства обязан принять у Застройщика Объект долевого строительства с составлением Передаточного акта Объекта долевого строительства, дополнительное уведомление Участнику долевого строительства Застройщик не обязан отправлять.
- 9.9. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за Два (2) 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 осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.
- 9.10. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования) является нарушением архитектурного облика Многоквартирного дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

- 10.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.
- 11.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по Договору в соответствии с законным порядком.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 11.2 Договора, не позднее Семи (7) дней с момента наступления, указанных в п. 11.2 Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 11.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более девяносто (90) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении Договора. Если соглашение сторонами не достигнуто, любая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора, предварительно уведомив об этом другую сторону путем направления заказным письмом другой стороне соответствующего извещения не менее чем за один (1) месяц до отказа от исполнения условий Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.
- 11.5. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на обстоятельства, указанные в п. 11.2 Договора, как на основания, освобождающие от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Договору.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 12.1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Земельным участком без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на Земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей Земельного участка, с целью определения части Земельного участка, занятого Многоквартирным домом и частей Земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением Земельного участка путем его межевания.
- 12.2. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражают свое письменное согласие на:
- 12.2.1. раздел, выдел Земельного участка, в период действия Договора и в течение Трех (3) лет с момента подписания передаточного акта по Договору, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 ФЗ № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Многоквартирного дома и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом, в какой-либо иной форме не требуется.
- 12.2.2. на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Многоквартирного дома и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведений в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- 12.2.3. на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта долевого строительства;
- 12.2.4. на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного дома, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим, не влекущие за собой ущемления имущественных прав Участника долевого строительства;
- 12.2.5. на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении Многоквартирного дома;
- 12.2.6. передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную, муниципальную собственность и/или в частную собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в государственную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты.
- 12.2.7. осуществление Застройщиком всех действий (операций) с персональными данными Участников долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накоп-

ление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение, передачу в организации в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие предоставляется с момента подписания Участниками долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

- 12.2.8. на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании, проведения аудита по российскому стандарту бухгалтерского учёта при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.
- 12.3. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ФЗ № 214–ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Многоквартирного дома, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 ФЗ № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ.
- 12.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.2. После подписания Договора сторонами, любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между сторонами, утрачивают юридическую силу.
- 13.3. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.
- 13.4. Споры между сторонами, возникающие при выполнении своих обязательств по Договору, решаются путем двухсторонних переговоров.
- 13.5. При невозможности разрешения споров путем переговоров, споры разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.6. Любые заявления, извещения, требования по Договору совершаются в письменной форме путем направления другой стороне по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 14 Договора (если иное не предусмотрено условиями договора). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа стороны от получения заказного письма или уклонения от его получения, датой получения будет считаться дата по истечении Пятнадцати (15) рабочих дней с даты отправки корреспонденции. Данное извещение, считается доставленным надлежащим образом, и другая сторона не вправе ссылаться на его неполучение.
- 13.7. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.
- 13.8. Расходы по государственной регистрации Договора каждая сторона несет в соответствии с действующим законодательством.
- 13.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 13.10. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
- 13.10.1. Приложение № 1.
- 13.10.2. Приложение № 2.

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

14.1. Застройщик

ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Актив»
адрес местонахождения: 624090, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Уральских рабочих, д. 46А
ИНН 6686100487, КПП 668601001, ОГРН 1176658102940
р/с 40702810016540039577 в Уральском банке ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

Генеральный директор _____ И.В. Малахова

14.2. Участник долевого строительства

Тел. _____

Email: _____

Фамилия Имя Отчество (полностью), Подпись

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № ТЦ4-___ от __.__.2023 г.

1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Номер Объекта долевого строительства, его площадь, площади помещений, лоджий являются проектными.

назначение ОДС	№ секции	№ ОДС	этаж расположения	кол-во комнат	общая площадь, м ²	жилая площадь, м ²	площадь лоджии, м2	площадь балкона, м2
жилое (квартира)								

2. ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ (СХЕМА).

Размещение и характеристики вентиляционных шахт, коробов инженерных сетей на плане указано условно. Монтаж инженерных сетей и вентиляционных шахт осуществляется в соответствии с рабочей документацией на строительство Многоквартирного дома.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ВЫДЕЛЕНО СЕРЫМ ЦВЕТОМ) НА ЭТАЖЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

4. ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем виде:
- стены – оштукатурены (простая штукатурка), в местах примыкания штукатурки к плите перекрытия (потолку) имеются не заделываемые деформационные швы;
 - пол – цементно–песчаная стяжка (основание под покрытие пола) на звукоизоляционной подоснове, стяжка выполнена с деформационными швами;
 - пол в санузлах – цементно-песчаная стяжка (основание под покрытие пола) по жесткой гидроизоляции (цементной);
 - потолок – без отделки;
 - дверь входная в квартиру – стальная с внутренней обшивкой из плиты древесноволокнистой ламинированной;
 - межкомнатные двери и двери в санузлах – не устанавливаются и не поставляются;
 - окна – с двухкамерными стеклопакетами в металлопластиковом переплете с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией);
 - откосы оконные и дверные – без отделки;
 - подоконники пластиковые – установлены;
 - холодное и горячее водоснабжение – выполнена разводка трубопроводов до помещений, в которых предусмотрено размещение сантехнического оборудования с установкой шаровых кранов на трубопроводах;
 - канализация – выполнен монтаж стояков с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками;
 - устанавливаются и подключаются унитаз (1 шт.) и раковина (1 шт.), при наличии в Объекте долевого строительства двух и более санузлов установка санфаянса в указанном объеме производится только в одном, по выбору Застройщика;
 - система отопления – выполнена в объеме проекта, с установкой радиаторов отопления в жилых комнатах и кухне, отопление в ванной комнате предусмотрено от электрического полотенцесушителя;
 - электроснабжение – выполнено в полном объеме по проекту с установкой розеток, выключателей;
 - устанавливаются приборы учета горячей и холодной воды, электричества, тепла;
 - слаботочные сети (телевидение, интернет и т.п.) прокладываются до щитка на этаже, без разводки по квартире;
 - пол лоджии / балкона – железобетонная плита без покрытия;
 - остекление лоджии – выполнено в одно стекло в алюминиевом переплете без герметизации конструкции.
 - остекление балкона не выполняется.
- 4.2. Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.
- 4.3. Вся остальная отделка и комплектация Объекта долевого строительства оборудованием, в том числе
- монтаж коробов для ограждения инженерных сетей водопровода и канализации;
 - кухонная мойка;
 - электроплита;
 - ванна;
 - электрический полотенцесушитель;
 - домофонная связь (квартирное переговорное устройство).
- производятся Участником долевого строительства за свой счет и своими силами.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

5.1. Застройщик

ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Актив»

Генеральный директор _____ И.В. Малахова

5.2. Участник долевого строительства

Фамилия И.О., Подпись

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № ТЦ4-___ от __.__.2023 г.

1. Согласованная сторонами Цена Договора (стоимость Объекта долевого строительства) на дату заключения Договора составляет _____ (_____) рублей РФ без НДС (НДС не предусмотрен).
2. Участник долевого строительства обязуются внести денежные средства в счет уплаты Цены Договору на специальный Счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
 - Депонент: _____
 - Бенефициар: ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Актив»
 - Сумма депонирования: _____ (_____) рублей РФ.
 - Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в порядке, предусмотренном п. 3 Приложения № 2 к Договору.
 - Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2026 года.
 - Основания перечисления Бенефициару Суммы депонирования: Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученного Застройщиком.
3. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится следующим образом:
 - 3.1. _____ (_____) рублей РФ не позднее Пяти (5) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;
4. Расчеты по договору производятся следующим образом:
 - 4.1. Платеж в соответствии с п. 3.1. настоящего Приложения производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», ИНН 7736249247, далее – ООО «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства. Перечисление денежных средств в соответствии с п. 3.1 настоящего Приложения, осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника долевого строительства в течение от Одного (1) рабочего дня до Пяти (5) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации о государственной регистрации Договора от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также (в случае, если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в ПАО Сбербанк.
 - 4.2. Участник долевого строительства обязан разместить денежные средства на номинальном счете ООО «Домклик» в течение Двух (2) рабочих дней с даты подписания Договора.
5. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по Договору.
6. Стороны договорились, что подают заявление на государственную регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение Пяти (5) рабочих дней с даты размещения денежных средств, согласно п. 3. настоящего Приложения, на номинальном счете ООО «Домклик».
7. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств, считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 1 Приложения № 2 к Договору, на Счет эскроу в полном объеме.
8. При возникновении обстоятельств, изложенных в п. 4.3. Договора, Цена Договора подлежит изменению следующим образом:
 - 8.1. при уменьшении площади – стоимость уменьшается на величину, определяемую из расчета: _____ (_____) рублей РФ за 1 кв.м. уменьшения общей площади квартиры, _____ (_____) рублей РФ за 1 кв.м. уменьшения площади лоджии.
 - 8.2. при увеличении площади – стоимость увеличивается на величину, определяемую из расчета: _____ (_____) рублей РФ за 1 кв.м. увеличения общей площади квартиры, и _____ (_____) рублей РФ за 1 кв.м. увеличения площади лоджии.
9. Цена Договора, определенная согласно п. 8 настоящего приложения, ее расчет, указывается в Справке об идентификации Объекта долевого строительства, которая выдается Участнику долевого строительства после получения технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
10. Расчет между сторонами по уточненной Цене Договора производится следующим образом:
 - 10.1. Застройщик после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию возвращает переплату Участнику долевого строительства безналичным путем на счет Участника долевого строительства в течение Двух (20) рабочих дней с момента получения от него заявления на возврат переплаты;
 - 10.2. Участник долевого строительства производит доплату Застройщику в течение Двух (20) рабочих дней с момента получения Уведомления и Справки о результатах технической инвентаризации Объекта долевого строительства.
11. Подписи сторон
 - 11.1. Застройщик
ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Актив»

Генеральный директор _____ И.В. Малахова

11.2. Участник долевого строительства

Фамилия И.О., Подпись