

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

город Курган

« ____ » _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РиверПарк 3» (ООО «СЗ «РиверПарк 3») ИНН 6671271779, ОГРН 1236600033625, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, ____ года рождения, паспорт: № _____, выдан _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуем в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 66-41-429-2023 от 21.12.2023г., выдано Администрацией города Екатеринбурга.

1.2.2. Договор купли-продажи земельного участка от 02.08.2023 г. Земельный участок общей площадью 9724 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0508075:52.

1.2.3. Проектная декларация, размещенная в соответствии с требованиями действующего законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте Наш.дом.рф.

1.2.4. Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что документы, перечисленные в настоящем разделе Договора, а также проект договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, фотографии строящегося объекта, учредительные документы и бухгалтерская отчетность Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, имеются в свободном доступе и размещены в соответствии с требованиями действующего законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте Наш.дом.рф.

Подписывая Договор, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора.

2. Понятия и определения

«**Застройщик**» - хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

«**Участник долевого строительства**» - физическое или юридическое лицо, осуществляющее финансирование «Объекта долевого строительства» с целью последующего получения права собственности на жилые помещения в строящемся многоквартирном доме;

«**Объект долевого строительства**» - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

«**Уполномоченный банк**» - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

Бенефициар – юридическое лицо, являющееся застройщиком в значении Федерального закона № 214-ФЗ, получающее денежные средства, находящихся на счете эскроу для договора участия в долевом строительстве, с даты возникновения оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договоров участия в долевом строительстве.

Депонент – физическое лицо, являющееся участником долевого строительства, владелец счета эскроу, открытого для блокирования и учета денежных средств в целях их передачи другому лицу Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования – срок учета и блокирования денежных средств на Счете в рамках Договора в целях осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Счет эскроу для договора участия в долевом строительстве (Счет) – специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый Банком Депоненту для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

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

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

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

3. Предмет договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект строительства – Многоэтажная жилая застройка и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанной Многоэтажной жилой застройки, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанную в п. 3.4. настоящего договора и Приложении 1, качество которой соответствует условиям договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого договора, проектной документации, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства (далее по тексту Квартира).

3.2. Характеристика Объекта строительства: **Многоэтажный жилой дом (№ 1 по ПЗУ) - 1 этап строительства по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе ул. Щербаково (далее по тексту Многоквартирный жилой дом)** – многоквартирный дом, назначение: жилое, количество этажей: 26, 16, 12, в том числе, количество подземных 1, общая площадь объекта: ___ м², материал наружных стен: ___; материал перекрытий: ____, класс энергетической эффективности: ____, сейсмостойкость: ___ баллов.

3.3. Объектом долевого строительства является: ___ **комнатная квартира № ___ (___), расположенная в подъезде № ___ (___), на ___ (___) этаже, общей площадью по проекту ___ м², назначение: жилое и лоджия в данной квартире общей площадью (50% от проектной) ___ м², (далее - "Квартира")**. Описание и комплектация Квартиры указаны в Приложении № 1, планировка – в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.4. Общая площадь Квартиры определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный жилой дом по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок, без учета площади лоджии. Площадь квартиры, указанная в п. 3.3. настоящего Договора, является проектной и подлежит уточнению после завершения строительства.

Стороны установили, что допускается отклонение общей площади Квартиры, определенной органом технической инвентаризации от общей проектной площади, указанной в п. 3.3. договора.

3.5. Указанный в пункте 3.2 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося многоквартирного жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.6. Общая площадь Квартиры и номер квартиры указаны в соответствии с данными, приведенными в проектной документации, в связи, с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после окончания строительства. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании фактических замеров, проведенных кадастровым инженером при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России, и применяется для окончательного взаиморасчета Сторон.

3.7. Если по результатам обмеров кадастрового инженера, полученных на основании фактических замеров, проведенных при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то производится перерасчет цены Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета на условиях, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Сумма к возврату/доплате рассчитывается как произведение разницы между фактической и общей приведенной площадью с первого сантиметра, на цену 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.3 Договора. Проектная приведенная площадь указана в пункте 3.3 Договора.

3.8. Право требования на получение Квартиры в собственность Участника долевого строительства возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости цены Договора.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации. При этом площадь Объекта долевого строительства, многоквартирного дома, паркинга (при наличии) может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, строительные материалы/оборудование, в т.ч. оконные и балконные конструкции в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть заменены на эквивалентные по качеству, не приводящие к ухудшению качества Объекта долевого строительства по результатам изменения проектной документации, без подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации без уведомления Участника долевого строительства.

3.10. Стороны признают и соглашаются, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

4. Права и обязанности застройщика.

4.1. Открывает счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве.

4.2. Обеспечивает строительство Многоквартирного жилого дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Многоквартирного жилого дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиры в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.3. Сообщает Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного жилого дома и Квартиры в нем.

4.4. Застройщик обязуется обеспечить завершение строительства Многоквартирного жилого дома по согласованному проекту и получить разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее «__» ____ 202__ года. Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства не позднее «__» ____ 202__ года.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Многоквартирного жилого дома и досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в любое время до наступления установленного срока, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

В случае внесения изменений в разрешительную и (или) проектную документацию, принятия правовых актов (в том числе предписаний) органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, сроки окончания строительства Многоквартирного жилого дома и его ввода в эксплуатацию изменяются в сторону увеличения, но не более чем на три месяца.

4.5. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:

- застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства предложение об изменении срока передачи Квартиры по Договору. Стороны подписывают Дополнительное соглашение к Договору.

4.6. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия.

4.7. Гарантирует, что:

4.7.1. Квартира, указанная в п. 3.3. настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

4.7.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.8. Обеспечивает сохранность Квартиры до передачи Участнику долевого строительства.

4.9. Застройщик устанавливает гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства - 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, что подтверждается подписанием Застройщиком Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания Застройщиком Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Акта приема-передачи.

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

4.11. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада дома, проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства; ненадлежащего обслуживания и эксплуатации объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования; предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование).

4.12. Если в результате замеров, будет установлено, что суммарная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, меньше суммарной площади объекта долевого строительства, указанной

в Договоре, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования Участником долевого строительства.

4.13. Застройщик вправе без уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектную декларацию в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства.

5.1. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу, в уполномоченном банке, с которым Застройщик заключил договор целевого кредита, на условиях, указанных в п. 6.2. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора.

В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 6.2. Договора.

5.2. Самостоятельно и за свой счет обязан зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства, а Застройщик обязан предоставить для регистрации передаточный акт.

5.3. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта производить перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять место расположения санузлов, место прохождения водопроводных и канализационных вводов, изменять местоположение и материал инженерных сетей, а также не проводить в Квартире и самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы. Устранение указанных нарушений производится за счет Участника долевого строительства. В случае, если в результате неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно настоящему пункту, Застройщик не сможет исполнять свои обязательства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные им убытки.

5.4. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства после окончания строительства и получения, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение семи (7) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче или в случае, если Объект долевого строительства не принят, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении замечаний по качеству, если иной срок не оговорен в сообщении Застройщиком. В случае, если Участник долевого строительства будет уклоняться от принятия Объекта долевого строительства по двустороннему передаточному акту, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», после чего Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику документ, удостоверяющий личность (паспорт). Также Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе подписывать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства заключает с эксплуатирующей организацией, принявшей Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном п. 7.3. Договора) Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (электроэнергия, тепло-, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и пр.), а также несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Многоквартирного дома пропорционально его доле в праве на общее имущество Многоквартирного дома согласно выставленным счетам.

5.7. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирного жилого дома определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ.

5.8. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 участия в долевом строительстве, 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.

5.9. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

5.10. Сделка по уступке прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации, расходы по проведению которой несет Участник долевого строительства и/или третье лицо в соответствии с действующим законодательством РФ.

Не позднее 15 (пятнадцати) дней после государственной регистрации договора/соглашения об уступке прав (требований) по Договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал договора/соглашения об уступке прав (требований) или его заверенную копию.

5.11. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома на сайте Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте Наш.Дом.РФ.

5.12. Если в результате обмеров, будет установлено, что суммарная площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, превышает суммарную площадь объекта долевого строительства, указанную в Договоре, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из цены одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в Договоре, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления письменного требования Застройщиком.

5.13. Участник долевого строительства обязуется соблюдать в период всего срока эксплуатации Объекта долевого строительства инструкцию, переданную Застройщиком и 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.

6. Цена договора. Порядок расчетов.

6.1. На момент подписания сторонами настоящего Договора стоимость 1м² составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

6.2. На момент подписания сторонами настоящего Договора общая стоимость Квартиры составляет ____ (___) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен) определяются путем сложения общей проектной площади квартиры и 50% площади лоджии и умножения на стоимость 1 м². Цена является окончательной и изменению не подлежит за исключением случаев указанных в пунктах 4.12, 5.12 настоящего договора.

Стороны Договора утверждают, что в затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят выплаты (включая проценты) по кредитам, выданным кредитными организациями в качестве целевого финансирования строительства Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Место нахождения: Российская Федерация, 117997 г. Москва, ул. Вавилова, д.19, телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851. Почтовый адрес: 640022, г. Курган, ул. Гоголя, 98. Телефон: (3522) 48-98-98. Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РиверПарк3».**

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:

- денежные средства на счет эскроу вносятся в течение 2 (двух) рабочих дней после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, включая день открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на 6 (Шесть) месяцев, срок ввода объекта в эксплуатацию, определяемый как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

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

6.4. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

6.5. Основания прекращения условного депонирования денежных средств, осуществляется по основаниям предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, а так же в соответствии с ч. 7 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве.

6.6. Факт внесения оплаты, Участником долевого строительства в полном объеме, по настоящему договору, подтверждается справкой Застройщика, о полной оплате Объекта долевого строительства, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

6.7. Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в Договоре.

6.8. В Цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению в собственность Квартиры, указанной в п. 3.4. настоящего Договора.

7. Порядок передачи объекта долевого строительства

7.1. Застройщик сообщает участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Многоквартирного жилого дома и досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в любое время до наступления установленного срока, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию без какого-либо согласования на то с Участником долевого строительства, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

7.2. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение, указанное в п. 7.1. Договора, в установленном Договором порядке обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней принять Объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи.

7.3. В случае, уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в течение срока, установленного п. 7.2. Договора, либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных п.5 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с п. 7.2. Договора вправе составить односторонний акт приёма-передачи Объекта долевого строительства.

В этом случае Объект долевого строительства считается принятым Участником долевого строительства без замечаний, при этом все риски случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта, согласно п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по уплате Цены договора, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

7.5. Уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи квартиры в случае отсутствия недостатков или при наличии недостатков, которые не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования (в качестве жилого помещения), является необоснованным.

7.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать 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).

7.7. Стороны установили, что наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Отказ Участников долевого строительства от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется Застройщиком путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом Застройщик вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. Участники долевого строительства вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

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

7.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате цены договора в полном объеме, установленному разделом 6 настоящего договора, в том числе в случае увеличения цены договора, в соответствии с 5.12. настоящего договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства указанного обязательства к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 ст. 6 ФЗ № 214 - РФ.

7.10. В случае нарушения, предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

7.11. Неявка Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней:

- со дня получения сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче;
- по истечении срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства, после устранения обоснованных замечаний, указанных в акте осмотра;
- при уклонении от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого участия ввиду необоснованных замечаний,

считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого участия в порядке, предусмотренном в п. 7.3. настоящего договора.

7.12. Неполучение сообщения о завершении строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 30 календарных дней с даты прибытия сообщения по месту вручения Участнику долевого строительства также считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и является основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого участия в порядке, предусмотренном в п. 7.3. настоящего договора.

7.13. Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче или доказательством отказа Участника долевого строительства от его получения - возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения и/или сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Имущественные права

8.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав Сторон на общую площадь, получаемую в порядке и на условиях настоящего Договора, а также в соответствии с действующим российским законодательством.

9. Ответственность сторон

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 6.2. настоящего договора Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке предупредив об этом Участника долевого строительства за 30 дней до расторжения и взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

- систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, при предъявлении письменного требования об уплате неустойки. Если Участником договора долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке на основаниях, указанных в пунктах 1 – 3 и 5 части 1 статьи 9, частью 7 ст. 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, в случае:

9.5.1. Прекращения или приостановления строительства Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

9.5.2. Существенного изменения проектной документации, строящегося Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

9.5.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

9.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.7. Застройщик не несет ответственности за дефекты Объекта долевого строительства, произошедшие вследствие выполнения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока работ в Объекте долевого строительства, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации объекта долевого строительства, а также иных работ, влекущих изменение проектных характеристик объекта долевого строительства (в т.ч. изменение планировки) без получения соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопления и систем водоснабжения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами РФ.

9.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады,

запрещения, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнения настоящего Договора.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 (тридцать) календарных дней.

11.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11.4. Расторжение настоящего Договора, совершение других сделок с квартирой возможно по письменному соглашению между сторонами Договора либо в одностороннем порядке, в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

11.5. Стороны обязаны письменно в течение 3 (трех) дней извещать друг друга об изменении своих реквизитов: наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще.

11.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

11.7. Настоящий Договор составлен на ___ (_____) листах в ___ (_____) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Особые условия

12.1. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на проведение комплекса кадастровых, регистрационных и иных юридически значимых действий в отношении земельного участка, с кадастровым номером: 66:41:0508075:52, на котором строится вышеуказанный жилой дом, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе ул. Щербаково, связанных с формированием из указанного участка новых земельных участков.

12.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора для целей заключения с застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика, дает свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилию, имя, отчество, дату и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любую иную информацию, относящуюся к личности Участника долевого строительства, доступную либо известную в любой конкретный момент времени Застройщику, и также их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных 152-ФЗ РФ «О персональных данных», блокирование, уничтожение, обработку персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства настоящего Договора, бессрочно, без оформления дополнительных документов.

12.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

12.4. В случае изменения адреса и/или реквизитов Стороны обязаны в течение 3 (трех) дней информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой стороне уведомления о произошедших изменениях по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим способом уведомления о произошедших изменениях. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая сторона не несет ответственности за неполучение другой стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом стороны.

12.5. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором, за исключением извещений об уступке прав по настоящему договору, указанных в п. 5.10.:

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

- либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным стороной на 10 (Десятый) календарный день после сдачи его другой стороной в отделение почтовой связи (либо в день фактического вручения письма стороне, если это событие наступило ранее 10 дней).

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

12.6. Извещения и уведомления, направленные указанными в п.п. 12.4. и 12.5. Договора способами, могут направляться путем направления по адресу электронной почты, указанному в реквизитах сторон.

12.7. Информация о жилом доме (в том числе разрешение на строительство и проектная декларация), информация о получении разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и готовности объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства, а также иная информация для Участника долевого строительства публикуется на сайте в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте Наш.дом.рф.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что оснований, которые могут повлечь его банкротство, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

12.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме.

12.11. Государственная регистрация настоящего договора и государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик «РиверПарк 3» Директор _____/_____/_____ М.П.	Ошибка! Не указано имя закладки.
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

**Основные параметры, описание и комплектация
квартиры (Объекта долевого строительства).**

1. Основные параметры квартиры:

Строительный адрес квартиры: _____

Каркас _____

Общая площадь квартиры (по проекту) _____ м²

Площадь лоджии (50% от проектной) _____ м²

Квартира расположена в Многоквартирном жилом доме на ____ (____) этаже (слева направо - _____ квартира от входа на этаж) в подъезде № ____ (слева направо).

Высота потолка не менее 2,64 м.

1. Квартира состоит:

- ____ (____) жилых комнат, площадью ____ (____) кв.м. одна комната и ____ (____) кв.м. вторая комната;

- кухни, площадью ____ (____);

- помещений вспомогательного назначения в количестве ____ шт.: туалет ____ (--) кв.м., ванная ____ (____) кв.м., коридор ____ (____) кв.м.

Площадь лоджии, не входящая в общую проектную площадь – одна лоджия площадью ____ (____) кв.м.

**2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии и комплектации:
Комнаты, коридоры, кухни:**

Пол: Ламинат 32 класса толщиной не менее 8 мм; на звукоизоляционной подложке не менее 3 мм, по стяжке из цем.-песчаного раствора М150, под стяжкой эффективная виброшумоизоляция; плинтусы пластиковые со всеми соединительными элементами;

Стены: обои под покраску окрашенные на 1 раз водоэмульсионной краской белого цвета.

Потолки: шпатлевка, окраска водоэмульсионными красками на 2 раза, цвет краски - белый.

Оконные откосы: окраска на 2 раза водоэмульсионной краской белого цвета по шпатлеванным поверхностям из влагостойкого ГКЛВ. Откос утеплен мягким минераловатным утеплителем по всему периметру проема.

Пожарная сигнализация, домофон, радиорозетка в квартире.

Санузлы:

Пол: плитка напольная керамическая;
Стены: окраска стен на 2 раза водоэмульсионной влагостойкой краской (цвет нейтральный);
ванна стальная эмалированная 170 см со смесителем; унитаз-компакт; умывальник со смесителем отечественного производства; межкомнатные двери в санузел (санузлы) отечественные;
потолок: шпатлевка, окраска водоэмульсионными красками на 2 раза, цвет краски - белый.
Комнаты, кухни: 2-х тарифные счетчики во встроенных щитках в квартирах.
розетки, выключатели Schneider electric серии WESSEN (не хуже).
Санузлы, коридоры: светильники с лампами КЛЛ, выключатели отечественного производства.
предусмотреть розетку для установки полотенцесушителя.
Лоджии: выполнено выравнивание ж/б основания, стяжка.
Чистовая отделка мест общего пользования производится по проекту.

Примечание:

Застройщик вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

СОГЛАСОВАНО:

Застройщик:

_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
№ ___ от ___ 202_ г.

**Объект долевого строительства (Квартира) № ____
на проектом плане ____ этажа.**

СОГЛАСОВАНО:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

