ФОРМА

договора участия в долевом строительстве,

используемого застройщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АТЛАС Ривер Парк» для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Пятисекционного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ), расположенный по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улицы Щербакова на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0508075:53 на основании разрешения на строительство № 66-41-6-2024, выданного Администрацией города Екатеринбурга 17.01.2024 г.

**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлас Ривер Парк»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Стройковой Анастасии Николаевны, действующей на основании доверенности 66 АА 8482196 от 14.02.2024 г. Зыряновой Юлией Альбертовной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области Фальковой Марины Петровны, зарегистрированной в реестре 66/184-н/66-2024-2-61, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуем\_\_ в дальнейшем «Дольщик», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

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

**Право Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Дольщика возникнет право собственности на жилое помещение (квартиру) в строящемся (создаваемом) Жилом доме, подтверждается:

* Правом собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0508075:53, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе ул. Щербакова, площадью 10011,0 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная застройка, зарегистрированным в ЕГРН на основании договора купли-продажи от 26.05.2023 г. (запись регистрации 66:41:0508075:53-66/199/2023-7 дата регистрации 20.06.2023 г.). Указанный земельный участок находится в залоге у Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Гринвич-жилая недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания «ИТС-Групп» (ИНН 6679000266, ОГРН 1116679000679) со сроком действия с 20.06.2023 г. до полной оплаты по договору.
* Разрешением на строительство № 66-41-6-2024, выданным Администрацией города Екатеринбурга 17.01.2024 года.
* **Проектной декларацией Объекта**, размещенной в Единой Информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) НАШ ДОМ.РФ.

Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством ведения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сервисов ЕИСЖС НАШ ДОМ.РФ в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

**Жилой дом (Объект строительства)** – Пятисекционный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ), расположенный по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, в районе улицы Щербакова. Адрес является строительным, после получения акта ввода в эксплуатацию будет присвоен почтовый адрес.

**Объект долевого строительства (квартира)** – жилое помещение, имеющее характеристики, предусмотренные в пункте 2.2. настоящего договора, состоящее из жилых комнат (комнаты) и помещений вспомогательного (санитарного) назначения, подлежащее передаче Застройщиком Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также доля в общем имуществе, входящая в состав указанного Жилого дома, строящемся так же с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

**Общая приведенная (проектная) площадь жилого помещения** - состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](consultantplus://offline/ref=54AB942315187C08511AFE89C1617683D621597A9A31019261185D096FF4BDBDA4AEE205876A5F46p6lDK), установленными федеральным органом исполнительной власти. Общая приведенная площадь жилого помещения является проектной и на дату заключения настоящего договора определена исходя проектной документации на строительство Жилого дома.

**Фактическая площадь** – Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам строительства и кадастровых работ. В соответствии с п.5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, и иными нормами действующего законодательства, в площадь квартиры, определяемую по результатам кадастровых работ, не включаются площади балконов, лоджий, веранд, террас, что не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для перерасчета цены договора.

**Закон** - Закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Уполномоченный Банк** – Филиал Центральный банк ВТБ Банк (ПАО).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а также после полной оплаты Дольщиком цены договора, Застройщик обязуется передать Дольщику **в собственность/в общую долевую/совместную собственность** Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства.
   2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес: |  |
| Этаж |  |
| Строительный номер квартиры |  |
| Номер квартиры согласно проектной декларации |  |
| Общая площадь квартиры |  |
| Количество комнат в составе квартиры |  |
| Площадь лоджии без понижающего коэффициента. |  |
| Площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5. |  |

Экспликация (планировка) Квартиры, уровень отделочных работ в Квартире обозначены в Приложении № 1 и Приложении № 2, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

* 1. **Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику** **- не позднее «17» января 2027 г., после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома**. Досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства допускается на условиях предварительного согласования с Дольщиком.

2.4. Отклонение фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджии и иных летних и/или вспомогательных помещений, рассчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом) от проектной площади в пределах 5%, но не более 2 кв.м., не считается нарушением требований к качеству и характеристикам (площади) Объекта долевого строительства и не является основанием для перерасчетов, изменения или расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

2.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что он в полном объеме ознакомился с проектной декларацией, указанной в разд. 1 настоящего Договора. Положения Проектной декларации, характеристики Жилого дома, его составных частей (элементов), элементов благоустройства, инженерных систем и др. Дольщику известны и понятны. Дольщик обязуется самостоятельно отслеживать все изменения проектной декларации и иных документов по Объекту и документов Застройщика, размещенных в ЕИСЖС НАШ ДОМ.РФ.

2.6. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации. Стороны соглашаются с тем, что изменение проектной документации не будет являться для Дольщика существенным, в частности, в следующих случаях:

- Изменения проектной документации, повлекшие допустимое изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. изменение в размере не более 5% (Пяти процентов) от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

- Изменение Жилого комплекса (если жилой дом входит в состав жилого комплекса) по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Жилого комплекса, состав, местоположение зданий и их этажность могут быть изменены в соответствии с решениями, принятыми в Проектной документации;

- Изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Жилого дома, не создающих препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа, и т.п.);

- Любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Жилого дома или жилого комплекса, в составе которого осуществляется строительство Жилого дома;

- Изменения цветовых решений фасада Жилого дома;

- Изменения чистовой отделки мест общего пользования Жилого дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

- Замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Жилого дома, изменение технических решений проектной/рабочей документации в отношении производителя, марки, профиля, фурнитуры отделочных покрытий, светопрозрачных, дверных конструкций;

- Изменение вида использования нежилых помещений Жилого дома;

- Изменения проектной документации в связи с исполнением, изменением требований законодательства и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.7. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в пользу Дольщика в силу ч. 4 ст. 15.4 Закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке объект незавершенного строительства, не устанавливается.

2.8. Допускается создание в Жилом доме без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений Объекта согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Объекта и т.п.) на первом и верхних технических этажах Объекта (при наличии в проектной документации). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий Договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.7. Право собственности/ Право общей совместной собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика после полной уплаты денежных средств, которые Дольщик обязан внести по договору, и подписания акта приема-передачи Объекта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности/ Право общей совместной собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Дольщика и за счет его средств.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Объекта долевого строительства включает в себя: стоимость строительства (создание) Объекта долевого строительства, общего имущества в Жилом комплексе, возмещения расходов Застройщика, перечисленных в ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также для возмещения иных расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, расходов на приобретение участков под строительство наружных сетей Объекта и благоустройство территории в соответствии с проектной документацией, на оформление права пользования на дополнительный земельный участок для строительных нужд, на услуги технического заказчика, услуги управления строительным проектом, а также на возмещение иных расходов, прямо или косвенно связанных со строительством (содержанием) Объекта и выполнением обязательств по настоящему Договору, возмещение затрат на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий и на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство коммуникаций и иных инженерных сооружений Объекта недвижимости, благоустройство прилегающей территории, плату за подключение к сетям инженерного обеспечения, стоимость природоохранных и иных работ, предусмотренных проектной и разрешительной документацией, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого комплекса, в том числе, охрана Жилого комплекса, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения Застройщика. Вознаграждение Застройщика (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных Дольщиком в рамках настоящего договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончанию строительства, возврату Дольщику не подлежит и остается в распоряжении Застройщика.
   2. **Цена (стоимость) Объекта долевого строительства**, оговоренного в п. 2.2. настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.
   3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном ст. 15.4 ФЗ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - с использованием счетов эскроу.
   4. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская д. 43, стр 1 кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139 БИК 044525187, адрес электронной почты [Schet\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон +7 495 960 2424 (далее по тексту – Эскроу-агент).

**Депонент:**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлас Ривер Парк»

**Депонируемая сумма:**

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в порядке и сроки, установленные пунктом 3.5 настоящего Договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] участия в долевом стр-ве от [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] г. за жилое пом. усл. ном. [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], НДС не облагается».

Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной его почты сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5. Дольщик (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу (п. 3.4. настоящего Договора) после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| Сумма платежа | Дата платежа |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Обязанность Дольщика по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Для ипотеки:**

Дольщик (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу (п. 3.4. настоящего Договора) после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Источники формирования депонируемой суммы:

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

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

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

* 1. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее даты подписания акта приема передачи Квартиры. (**Срок условного депонирования денежных средств по 17.01.2027 года**).
  2. В случае, если в результате обмеров органами технической инвентаризации сумма общей фактической площади Объекта (определенная на основании замеров органами технической инвентаризации, указанная в экспликации помещений Жилого дома к техническому паспорту, с учетом увеличения на площадь лоджии, балкона) окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5%, но не более 2 кв.м. от суммарной проектной площади по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Дольщик вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Объекта, за вычетом стоимости 2 кв.м разницы между проектной и фактической общей площадью Объекта.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Дольщику на указанный им расчетный счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Дольщика и прилагаемых к нему копий документов с результатами обмеров органов технический инвентаризации и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

* 1. В случае, если в результате обмеров органов технический инвентаризации сумма общей фактической площади Объекта (определенная на основании замеров органов технический инвентаризации, указанная в экспликации помещений Жилого дома к техническому паспорту, с учетом увеличения на площадь лоджии, балкона) окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5%, но не более 2 кв.м. от суммарной проектной площади по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Объекта, за вычетом стоимости 2 кв.м разницы между фактической и проектной общей площадью Объекта.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Дольщик обязуется перечислить Застройщику на его расчетный счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Дольщиком письменного требования Застройщика, и до подписания Акта приема-передачи Объекта, и прилагаемых к нему копий документов с результатами обмеров органов технической инвентаризации и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

* 1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Дольщика на приобретаемый Объект долевого строительства в цену Договора не включены и оплачиваются Дольщиком отдельно.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Обеспечить организацию строительства Жилого дома и выполнение с привлечением подрядчиков, и службы технического заказчика всех работ по строительству Жилого дома, благоустройству, включая все работы, предусмотренные проектной декларацией, а также иные работы (услуги), не упомянутые в этих документах, но необходимые для обеспечения организации строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
      2. **Планируемый срок окончания строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию** **3 квартал 2026 года.** Застройщик оставляет за собой право исполнить свое обязательство по окончанию строительства Жилого дома и передаче Объекта долевого строительства Дольщику досрочно.
      3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.
      4. Передать по акту приема - передачи Объект долевого строительства Дольщику не позднее срока, оговоренного в п. 2.3. настоящего договора после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
      5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи.
      6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обеспечить Дольщика необходимыми документами для регистрации права собственности Дольщика на жилое помещение Объекта долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности по оплате цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.
      7. Уведомлять Дольщика о смене адреса и реквизитов в течение 3 (Трёх) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Застройщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Застройщика.
      8. В срок не позднее 5 (пяти) дней с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, выбрать управляющую организацию и обеспечить заключение с ней соответствующего договора управления многоквартирным домом.

**4.2 Застройщик вправе:**

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

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

В этом случае:

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

- подача Дольщиком заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства в данном случае, не требуется.

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

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

4.2.3 Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Дольщика, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирования, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Дольщика предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Дольщика в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиком Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов

4.2.4. Осуществлять иные права, предоставленные настоящим договором.

**4.3. Дольщик обязуется:**

* + 1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего договора, совместно с Застройщиком обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в Управлении Росреестра Свердловской области, в т.ч. посредством электронной регистрации через сервис, предложенный Застройщиком.
    2. Уплатить цену договора в порядке и сроки, в соответствии с условиями настоящего Договора.
    3. Произвести приемку Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 5 настоящего договора.
    4. Не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать в Управление Росреестра документы о государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.
    5. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Жилого дома и ввод его в эксплуатацию.
    6. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства, в т.ч. производить оплату электрической, тепловой энергии, коммунальных услуг и расходов, связанных с содержанием общего имущества Жилого дома с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
    7. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Дольщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Дольщика. В случае если Дольщик не известил Застройщика об изменении своих реквизитов (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса, по который можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов и т.д.), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Застройщика по исполнению Договора считаются совершенным надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.
    8. После передачи Объекта долевого строительства Застройщиком, одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, заключить договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома и на оплату коммунальных услуг с управляющей организацией, привлеченной Застройщиком в соответствии с п. 4.1.8. настоящего договора. С даты принятия Объекта долевого строительства, Дольщик несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества жилого дома, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Дольщик обязуется заключить договор на предоставление услуг управления, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом. Дольщик соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом посредством управляющей организации и выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

* + 1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена в результате раздела, объединения, перераспределения и/или выдела земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь и этажность дома, а также состав и площадь мест общего пользования может быть увеличена или уменьшена. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что у земельного участка, могут быть уменьшены границы до фактически занимаемых Жилым домом (по внешним границам фундамента) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д.

Дольщик уведомлен и дает согласие в отношении земельного участка под объектом долевого строительства на обременение его залогом (ипотекой) в пользу Банка, предоставившего проектное финансирование для строительства Жилого дома, а также на регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке.

* + 1. Подписанием настоящего договора Дольщик считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов, относящихся к другим этапам строительства и иных объектов недвижимости.
    2. Дольщик путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Дольщика в государственную/ муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.
    3. Дольщик дает свое согласие на заключение договоров долевого участия с другими Дольщиками, и на передачу по требованию банка объекта незавершенного строительства в обеспечение обязательств по кредитному договору в рамках проектного финансирования.
    4. В соответствии со ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», в целях исполнения настоящего Договора, обеспечения исполнения гарантийных обязательств, Дольщик дает согласие Застройщику на любую обработку различными способами следующих персональных данных Участника: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адресные данные, номер телефона, адрес электронной почты, реквизиты документа удостоверяющего личность Участника долевого строительства, аудиозапись голоса, видеозапись изображения собственника/ли проживающих в помещении.

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

Застройщик для достижения целей, указанных в абзаце первом настоящего пункта, вправе предоставлять персональные данные Участника подрядным организациям, выполняющим работы при строительстве Дома, кредитным организациям, осуществляющим финансирование строительства Дома, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Домом, Департаменту государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и иным государственным надзорным органам в соответствии с их запросами, направляемыми в рамках проводимого надзора (контроля).

* + 1. Дольщик не вправе посещать Объект при осуществлении его строительства без согласия Застройщика, а при наличии такого согласия не вправе посещать без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, а также без средств индивидуальной защиты.
    2. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик обязуется не производить какие-либо перепланировки или переоборудование Объекта долевого строительства, а именно: замену строительных конструкций, сантехнических приборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменение проектного направления открывания входных дверей, установку наружных блоков кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д. В случае нарушения данного условия, Дольщик обязуется в 10-дневный срок компенсировать Застройщику затраты, связанные с восстановлением Объекта или общего имущества в первоначальное состояние.

**4.4. Дольщик вправе:**

4.4.1. Получать у Застройщика и в ЕИСЖС НАШ ДОМ.РФ информацию о ходе строительства Объекта, а также иную информацию, связанную с Объектом долевого строительства.

4.4.2. Осуществлять иные права, предоставленные настоящим договором.

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. Застройщик довел до сведения Дольщика информацию о том, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, в Едином государственном реестре недвижимости, общая площадь квартиры будет указываться без учета площади лоджий/балконов/террасы/веранды. Подписание Сторонами передаточного акта подтверждает отсутствие взаимных претензий у Сторон в части финансовых расчетов по Договору, площади Объекта долевого строительства, имущественных и иных претензий.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в сроки, предусмотренные настоящим договором (п. 2.3. Договора), но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Дольщику, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Стороны презюмируют тот факт, что в соответствии со ст. 55 ГрК РФ, получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

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

По завершении строительства многоквартирного дома Застройщик выполняет послестроительный клининг Объекта долевого строительства в следующем объеме: уборка строительного мусора, обеспыливание поверхности стен, потолка, ликвидация наплывов раствора, бетона, краски, снятие защитной пленки с поверхностей (по желанию Дольщика). Чистовой клининг Объекта долевого строительства выполняется Дольщиком самостоятельно после завершения отделочных работ Объекта долевого строительства.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу или с нарочным сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома, если иной или альтернативный порядок не предусмотрен действующим законодательством и разъясняет последствия бездействия Дольщика, предусмотренные ч. 6 ст. 8 Закона.

5.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче (в т.ч. сообщение о необходимости явки для приемки Объекта долевого строительства после устранения недостатков), обязан приступить к его принятию (осмотру) в течение **10 (десяти) рабочих дней** со дня получения указанного сообщения, если иной срок явки для принятия Объекта долевого строительства не установлен сообщением Застройщика или соглашением сторон (с четом удаленности нахождения Дольщика от Объекта, семейных обстоятельств и др.). Продолжительность приемки Объекта долевого строительства, включая составление необходимых документов, не должна превышать установленную ч. 5 пункта 5.5. настоящего Договора.

Уведомление Застройщика направляется по адресу Дольщика, указанному в разд. 12 настоящего договора и считается доставленным Дольщику и полученным им по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента прибытия Уведомления в отделение связи в соответствии с индексом адреса Дольщика, указанным в разд. 12 настоящего договора, а при переадресации Почтой России – по истечении 10 рабочих дней с момента его прибытия в переадресованное отделение связи. При наличии технической возможности, сообщение застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, может быть продублировано посредством рассылки по электронной почте, смс сообщением, либо посредством активации личного кабинета Дольщика на платформе IFlat.

5.5. Право доступа в принимаемый Объект долевого строительства имеет только Дольщик, а также уполномоченный им представитель. Представитель Дольщика допускается на объект по усмотрению Застройщика на основании письменного заявления Дольщика в присутствии Дольщика, либо на основании доверенности. Приемка Объекта долевого строительства представителем без участия Дольщика производится на основании нотариальной или иной приравненной к ней доверенности.

До начала осмотра Дольщик и/или уполномоченный представитель обязаны также предъявить Застройщику паспорт или иной документ, удостоверяющий личность.

Участие представителя в обязательном порядке фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием Дольщика и/или его представителя. Участие в осмотре иных лиц (кроме Дольщика и/ или представителя) не допускается, т.к. до момента передачи Объекта все имеющиеся риски (в том числе повреждения или утраты) несет Застройщик.

Застройщик вправе не допускать для осмотра и приемки Объекта долевого строительства лицо, личность и полномочия которого не подтверждены в установленном законом порядке.

Стороны пришли к соглашению, о том, что время осмотра Объекта долевого строительства (включая составление и подписание сторонами и их представителями необходимых документов), не должно превышать 30 минут на квартиру плюс 30 минут на каждую жилую комнату в квартире.

5.6. Дольщик вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают такие отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, которые существенно ухудшают Объект долевого строительства и делают его не пригодным для дальнейшего использования в соответствии с назначением.

5.7. Не являются недостатками Объекта долевого строительства (учтены при определении цены Объекта долевого строительства):

- отклонение фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной в соответствии с п. 2.4. настоящего договора;

- отсутствие отделочных (финишных) покрытий, санитарного и иного оборудования и пр., если это не предусмотрено проектом, условиями настоящего договора и приложений к нему;

- изменение направления открывания входных дверей, профиля и фурнитуры светопрозрачных конструкций, изменение местоположения дверных проемов не более чем на 0,5м по сравнению с проектным, марка, материал, покрытие, дизайн межкомнатных дверей (если их установка предусмотрена в Приложении №2 к настоящему договору);

- мелкие (длинной не более 5 см., шириной не более 2 мм, глубиной не более 0,5 см.) сколы, царапины и вмятины на стенах, полу и потолке, окнах и подоконниках, откосах, дверях и дверных наличниках, приборах отопления, трещины на поверхностях штукатурного слоя железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания и т.п., косметические дефекты отделочных покрытий, не влияющие на их эксплуатационные качества, а также дефекты, которые могут быть устранены немедленно при приемке (затягивание креплений, подкручивание болтов, гаек, регулировка ручек, приборов и др.);

- зазоры/отклонения/дефекты, допустимые в силу действующих нормативных актов в строительстве (СП, СНиП, ТУ, технологии производства работ и др.;

- отклонения от требований СП, ГОСТ, СНИП, ТУ и иных нормативных актов, имеющих рекомендательный характер, применяемых как обычай делового оборота, либо утративших силу (актуальность) в соответствии с законом «О техническом регулировании».

5.8. Наличие недостатков Объекта долевого строительства, не препятствующих выполнению Дольщиком дальнейших отделочных работ, а также его последующей эксплуатации (не существенных недостатков), не является основанием для отказа Дольщиком в подписании передаточного Акта Объекта долевого строительства. В указанном случае, Дольщик подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства с Актом осмотра, в который заносятся все выявленные недостатки. Срок устранения застройщиком указанных недостатков, не может превышать срок, оговоренный в п. 6.5. настоящего Договора.

5.9. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными недостатками (п. 5.6. Договора), Дольщик вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и потребовать от Застройщика составления Акта о выявленных недостатках, а также безвозмездного устранения недостатков в порядке и срок, установленный п. 6.5. настоящего договора.

5.10. После устранения Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства (существенных, либо не существенных), Дольщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения извещения Застройщика произвести осмотр Объекта долевого строительства и зафиксировать факт устранения недостатков.

Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, телеграммой или путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре, либо посредством смс-сообщения по номеру мобильного телефона, оговоренному в разд. 11 настоящего договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты или смс, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

После устранения существенных недостатков Объекта долевого строительства, Дольщик в срок, указанный в части 1 настоящего пункта, также обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Дольщик не вправе оказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии устранения Застройщиком большинства из выявленных недостатков Объекта долевого строительства.

5.11. В случае если Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, Застройщик вправе отказаться от исполнения договора или составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с соблюдением требований п.6 ст.8 Закона.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя его содержания, в том числе обязанность по оплате коммунальных услуг, и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства при уклонении или необоснованном отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, возникает у Дольщика с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта.

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

5.12. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Дольщику **инструкцию по эксплуатации Объекта** долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства). По получении инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства Дольщик обязан руководствоваться положениями инструкции, в случае неисполнения положений которой, на Дольщика возлагаются последствия, установленные Законом об участии в долевом строительстве.

**6.ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок на материалы отделки, сантехнические приборы и оборудование, светопрозрачные конструкции (окна, витражи, остекление лоджий), дверные блоки и их комплектующие, включая дверные ручки, глазки, замки, электрические, осветительные приборы, приборы учета энергоресурсов и иные приборы и комплектующие изделия Объекта долевого строительства (если комплектование ими Объекта долевого строительства предусмотрено Приложением №2 к договору) определяется равным сроку, установленному их изготовителем, но не может составлять более 1 (одного) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. 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:

- несоответствие эксплуатационных характеристик Жилого дома/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности строительных конструкций и оснований;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопроводных, канализационных сетей, сетей электроснабжения, системы отопления) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.4. Дольщик предъявляет Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки выявлены в период приемки Объекта долевого строительства или в течение гарантийного срока. 6.5. Застройщик обязан в течение 45 (сорока пяти дней) с момента предоставления ему Дольщиком доступа в Объект долевого строительства и составления соответствующего Акта о выявленных недостатках (если иной срок не установлен соглашением сторон или действующим законодательством) устранить выявленные недостатки.

Дольщик имеет право предъявить в суд иск с требованием обязать Застройщика устранить выявленные недостатки или о возмещении убытков в виде стоимости устранения недостатков в случае уклонения или отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично в срок, установленный настоящим пунктом, либо в случае нарушения срока устранения недостатков.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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.

6.7. Застройщик освобождается от гарантийных обязательств (гарантийные обязательства прекращаются) в соответствующей части, если Дольщик:

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

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

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

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

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

6.8. Проектная планировка Объекта является предварительной. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат и других помещений может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства), если они в совокупности не превышают пределов, оговоренных в п. 2.4. настоящего договора.

**7.** **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу производится с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

7.2. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается после полной уплаты им Застройщику цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Расходы по государственной регистрации несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

7.3 О состоявшейся уступке Дольщик уведомляет Застройщика, и одновременно предоставляет Застройщику по акту приема-передачи: подлинный экземпляр договора уступки (либо иной документ, подтверждающий отчуждение прав и обязанностей по настоящему Договору); копию выписки из ЕГРН подтверждающую государственную регистрацию договора уступки, в течении 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации. В случае не предоставления Застройщику в указанный срок экземпляра Договора уступки права требования по Договору и копии выписки ЕГРН подтверждающую регистрацию договора уступки Застройщик вправе требовать от Дольщика выплаты штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Дольщика не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

8.3. Дольщик или его наследники обязаны в срок, установленный п. 4.3.4. настоящего договора, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Дольщика, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику или его наследникам.

8.4. Государственная регистрация права собственности Дольщика на Объект долевого строительства также может быть организована застройщиком в порядке и на условиях, оговоренных в п. 4.2.2. настоящего договора.

8.5. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

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

9.2. При нарушении Дольщиком установленных договором сроков внесения платежей, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае уклонения Дольщика от принятия Объекта долевого строительства и подписания соответствующего передаточного акта, а также в случае нарушения Дольщиком срока явки для осмотра Объекта долевого строительства после устранения выявленных недостатков, установленного п. 5.10. настоящего договора, Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи Дольщику Объекта долевого строительства.

9.4. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

9.5. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

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

9.7. В случае одностороннего отказа с одной из сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

9.9. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в п. 5.2. ст. 7 ФЗ от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

9.10. При расторжении настоящего Договора по инициативе Застройщика (нарушение Дольщиком сроков оплаты по Договору) Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную Застройщиком государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причинённые убытки.

9.11. Возврат денежных средств Дольщику при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета-эскроу. При расторжении договора по любым основаниям после раскрытия счета эскроу, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), если иное не предусмотрено действующим законодательством, возвращаются в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

9.12. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, Дольщик оплачивает Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, и расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию дополнительного соглашения о расторжении Договора, комиссию по оплате госпошлин, а также расходы за выпуск Электронной цифровой подписи и расходы по оплате электронной регистрации Договора и Соглашения о расторжении, и иные расходы которые понес Застройщик при заключении и расторжении Договора.

9.13. В случае если в отношении настоящего договора (прав участника долевого строительства) имеется обременение в виде ипотеки (залог), то в случае досрочного расторжения настоящего договора, Дольщик обязуется в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора, своими силами и за свой счет принять все возможные меры для прекращения такого обременения, в т.ч. обеспечить государственную регистрацию его прекращения. В случае если в указанный срок обременение не прекращено, Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 200 000 (двести тысяч рублей), 00 копеек, а также возмещает иные убытки.

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

9.15. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны разрешают данный спор в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом, Стороны обязуются соблюсти претензионный порядок разрешения данного спора. Сторона, получившая претензию, должна в срок не более 30 (тридцать) календарных дней дать на нее мотивированный ответ.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приему Объекта долевого строительства.

10.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

11.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. Стороны пришли к соглашению о том, что отдельные уведомления: о необходимости явки для подписания отдельных документов, получения готовых документов, о дате и времени явки для государственной регистрации настоящего договора, изменений к нему, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, о дате и времени предварительного осмотра Объекта долевого строительства (по решению Застройщика на основании письменного запроса Дольщика), передачи ключей, могут направляться Застройщиком на электронную почту Участника долевого строительства по адресу, указанному в разд. 14 настоящего договора, либо через личный кабинет Дольщика в сервисе IFLAT. Все иные уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным почтовым отправлением.

11.4. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Участником долевого строительства и Застройщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностям, соглашениями и обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Экспликация (планировка) квартиры.

- Приложение № 2 «Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире»

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АТЛАС РИВЕР ПАРК»**

Юридический адрес: 620144, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, Г ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ МОСКОВСКАЯ, Д. 249, ПОМЕЩ. 3

ИНН **6671179893** КПП **667101001** ОГРН **1216600051084**

р/с **40702810819330003113** к/с **30101810145250000411**

в *Банк ВТБ (ПАО)* БИК **044525411**

Телефон: +7 (343) 2222774

**Дольщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес фактического проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел. +7 (\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Эл. почта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| М.П. |  |

Приложение № 1

К Договору № \_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

От «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) ЭТАЖА/КВАРТИРЫ**

**\_\_\_\_ этаж, строительный номер\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| М.П. |  |

Приложение № 2

К Договору № \_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

От «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Основные характеристики Жилого дома и уровень отделочных работ в Квартире

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Объект непроизводственного назначения (здание жилищного фонда) |
| Назначение | Жилой дом |
| Количество этажей |  |
| Общая площадь Жилого дома |  |
| Материал наружных стен и каркаса Жилого дома | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал перекрытий в Жилом доме | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности Жилого дома | В+ |
| Класс сейсмостойкости Жилого дома | 5 баллов |
| Уровень отделки в объекте долевого строительства | Под чистовую |
| Виды отделочных работ в объекте долевого строительства | **Потолок в комнатах, коридорах и кухнях** – монолитная железобетонная плита без отделки. Класс поверхности А6.  **Полы в комнатах, коридорах и кухнях** – цементно-песчаная стяжка  **Полы в санузлах** – цементно-песчаная стяжка  **Стены в комнатах, коридорах и кухнях** – улучшенная штукатурка гипсовыми смесями  **Стены в санузлах и ванных комнатах**– улучшенная штукатурка цементными смесями  **Потолок в санузлах и ванных комнатах** – монолитная железобетонная плита без отделки. Класс поверхности А6.  **Входная квартирная дверь** – металлическая  **Окна -** из металлопластикового профиля с двухкамерным стеклопакетом, внутренняя поверхность - белого цвета, наружная поверхность – цвет в соответствии с фасадным решением, подоконники пластиковые. В каждом оконном блоке предусмотрено не менее одной поворотно-откидной створки. Обслуживание (в том числе мытьё окон) предусмотрено специализированными организациями (Промышленными альпинистами).  **Отопление** разводка горизонтальная в полу с установкой поквартирных счетчиков тепла в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре; Стальные панельные радиаторы с нижним подключением  **Вентиляция**: Приток осуществляется через открываемые оконные фрамуги в режиме микропроветривания. Приточный клапан не устанавливается. Удаление воздуха осуществляется через вентиляционные решетки устанавливаемые в верхней зоне кухонь и сан. Узлов.  **Кондиционирование**: На фасаде устанавливается корзина для возможности монтажа наружного блока кондиционера. Оборудование не устанавливается.  **Водопровод**: разводка горизонтальная в полу, установка счетчиков учета ГВС и ХВС в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре.  **Приборы учета** – установка счётчиков учёта ХВС и ГВС, поквартирных счётчиков тепла, двухтарифных электросчётчиков. Все счётчики устанавливаются в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре.  **Сантехническое оборудование:** в одном сан. Узле устанавливается раковина со смесителем и унитаз.  **Электрооборудование:** внутриквартирная разводка с розетками и выключателями, выпуск для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена). В санузлах установка светильников, в остальных помещениях в местах установки светильника – клемная колодка. Установка кнопок звонка и розетка для включения звонка в квартире.  **Межкомнатные двери:** не устанавливаются |
| Вид работ в местах общего пользования | Согласно дизайн – проекта |

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| М.П. |  |