



ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Екатеринбург

«___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ком-Билдинг», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Алексеевой Татьяны Сергеевны, действующей на основании доверенности № ___ от _____ г., с одной стороны, и

гр. **ФИО**, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Проект – проектная документация, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке, на основании которой осуществляется строительство Жилого дома.

Жилой дом – «**Двухсекционный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (№ 1В по ПЗУ) - 3 этап строительства**», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0306088:39, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тенистая, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № Т-77/0425 от 18.05.2022 г. (регистрационная запись № 66:41:0306088:39-66/199/2022-889 от 27.05.2022 г.), Дополнительного соглашения от 08.07.2022 г. к Договору аренды земельного участка № Т-77/0425 от 18.05.2022 г. (регистрационная запись № 66:41:0306088:39-66/199/2022-903 от 18.07.2022 г.)

Разрешение на строительство № 66-41-426-2023 выдано Администрацией г. Екатеринбурга 18.12.2023 г.

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 внешний фасад Жилого дома.

Объект долевого строительства (Квартира) – структурно обособленное помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Проектная площадь квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры по проекту, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением проектной площади лоджий (балконов).

Общая проектная площадь квартиры - сумма проектной площади Квартиры и лоджий (балконов) с учетом понижающего коэффициента.

Фактическая площадь квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий (балконов), полученная в ходе строительства по результатам обмеров БТИ.

Общая фактическая площадь квартиры – сумма фактической площади Квартиры и лоджий (балконов) с учетом понижающего коэффициента, полученная в ходе строительства по результатам обмеров БТИ.

Изменение планировки квартиры (перепланировка) – изменение конфигурации Квартиры (в том числе, но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в том числе, 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.

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

Депонент – физическое или юридическое лицо, являющееся Стороной настоящего Договора (Участник долевого строительства) и владельцем эскроу-счёта, открытого для расчётов по Договору участия в долевом строительстве.

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ком-Билдинг» (ОО «СЗ «Ком-Билдинг», Застройщик, Бенефициар), являющееся Стороной настоящего Договора и получателем денежных средств с эскроу-счёта при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

Эскроу-агент – Акционерное общество «Экспобанк» (АО «Экспобанк»), местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, стр. 2. ИНН 7708397772, ОГРН 1217700369083, КПП 770801001, Корреспондентский счет № 30101810345250000460 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525460. Адрес электронной почты: N.Malkina

@exprobank.ru. Тел./Факс: +7 495 228 31 31.

Эскроу-счёт для расчетов по договору участия в долевом строительстве (Эскроу-счёт, счет эскроу) - специальный банковский счёт в валюте Российской Федерации, открываемый эскроу-агентом Депоненту для расчётов по Договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Договора участия в долевом строительстве, для учёта и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве и договором эскроу-счёта.

Раскрытие счета эскроу – процесс перечисления эскроу-агентом депонированной суммы с эскроу-счета на открытый у эскроу-агента счет Застройщика по завершении строительства или на расчетный счет, открытый у эскроу-агента, Участника долевого строительства при расторжении Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования - срок учета и блокирования денежных средств на эскроу-счёте в рамках договора эскроу-счёта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства (Квартиру), указанную в п. 2.3. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в порядке, указанном в настоящем Договоре.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома по проекту, прошедшему экспертизу, с вводом в эксплуатацию в срок не позднее **3-го квартала 2026 года**.

2.3. Квартира имеет следующие характеристики:

количество жилых комнат: ;

номер Квартиры по проекту: ;

этаж: ;

Общая проектная площадь: м².

Подробная характеристика Квартиры указана в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

Экспликация (планировка) Квартиры оформлена в виде Приложения № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в Объект долевого строительства могут быть внесены изменения в связи с изменением проектной документации, при этом Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, по сравнению с Общей проектной площадью, не более чем на 5%. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, а также корректировки, не требующие прохождения повторной экспертизы и не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, недостатком не считаются.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, определяется как произведение цены одного квадратного метра Общей проектной площади Квартиры, установленной настоящим договором, на Общую проектную площадь Квартиры и округляется до целого числа (рубля).

Цена одного квадратного метра Общей проектной площади Квартиры составляет _____ (____) **рублей** _____ копеек.

Цена Договора составляет _____ (____) **рублей**, в том числе НДС, уплачиваемый подрядным и иным организациям в процессе строительства Жилого дома. Сумма НДС определяется по завершению строительства.

3.2. Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 4.1.6. и п. 4.2.2. настоящего Договора.

Стоимость квадратного метра Общей фактической площади равна стоимости квадратного метра Общей проектной площади.

3.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый в АО «Экспобанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), 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 эскроу-счета, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.3.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту, указан в п. 2.3. настоящего Договора;

3.3.2. Эскроу-агент: АО «Экспобанк», местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, стр. 2. ИНН 7708397772, ОГРН 1217700369083, КПП 770801001, Корреспондентский счет № 30101810345250000460 в

Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525460. адрес электронной почты: N.Malkina @exprobank.ru. Тел./Факс: +7 495 228 31 31.

3.3.3. Депонент (Участник долевого строительства): ФИО;

3.3.4. Бенефициар: ООО «СЗ «Ком-Билдинг».

3.3.5. Депонируемая сумма указана в п. 3.1. Договора;

3.3.6. Срок условного депонирования: до 31.03.2027.

3.3.7. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.4. Моментом исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора считается день поступления денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора.

3.5. Депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику с эскроу-счета на открытый у Эскроу-агента счет Застройщика, реквизиты которого указаны в разделе 9 настоящего Договора.

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является предоставление разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

3.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором эскроу-счёта;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

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

4.1.3. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п.2.2. настоящего Договора срок, Застройщик обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом Участника долевого строительства и направить соответствующее предложение об изменении договора.

4.1.4. После выполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате цены настоящего Договора, при условии получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать ему Квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность Участника долевого строительства (ФИО).

4.1.5. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.1.6. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что Общая фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, меньше общей проектной площади, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства за фактически переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади (согласно п. 3.1. Договора).

Для возврата излишне уплаченных денежных средств Участнику долевого строительства необходимо уведомить Застройщика путем направления письменного требования. Уменьшение площади Объекта долевого строительства и цены договора оформляется дополнительным соглашением. Денежные средства перечисляются Застройщиком в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения, но не ранее раскрытия эскроу-счета.

4.1.7. В случае необходимости совершения возврата/перечисления Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, по любым обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, перечисление денежных средств осуществляется Застройщиком по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 9 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. До ввода Жилого дома в эксплуатацию уплатить цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и Приложением №3 к нему, за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, эскроу-счет.

4.2.2. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что Общая фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, превышает общую проектную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, денежные средства за дополнительные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади (согласно п.3.1. Договора).

О необходимости оплаты дополнительной площади Участник долевого строительства уведомляется Застройщиком путем направления письменного требования. Увеличение площади Объекта долевого строительства и

цены договора оформляется дополнительным соглашением. Денежные средства должны быть перечислены Участником долевого строительства в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения по реквизитам Застройщика, указанным в разделе 9 Договора.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения не лишает Застройщика права требовать уплаты стоимости дополнительной площади в судебно-претензионном порядке.

4.2.3. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от Застройщика Квартиру по акту приема-передачи, в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.4. Участник долевого строительства с момента приемки Квартиры по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по её содержанию и содержанию общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи) согласно выставляемым счетам.

4.2.5. Участник долевого строительства обязуется не производить изменений планировки Квартиры и изменений фасада без согласования с соответствующими органами.

4.2.6. В целях передачи обязанностей по эксплуатации и содержанию объектов инженерной инфраструктуры (инженерных сетей, зданий, сооружений, оборудования), с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства поручает Застройщику передачу указанных выше объектов в муниципальную собственность либо в собственность иной организации, осуществляющей эксплуатацию и/или выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям, в порядке и на условиях, определяемых Застройщиком самостоятельно по согласованию с муниципалитетом, либо указанными выше организациями.

4.3. Порядок уступки права требования:

4.3.1. После оплаты цены Договора, установленной п. 3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору без согласия Застройщика, но с обязательным письменным уведомлением последнего в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору.

4.3.2. В случае неполной оплаты цены Договора Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства и только на основании предварительного письменного согласия Застройщика.

Надлежащим согласием Застройщика в данном случае признается проставление надписи «Согласовано», подписи уполномоченного лица и печати Застройщика на экземпляре Договора об уступке прав по договору, до его передачи на государственную регистрацию.

4.3.3. Уступка прав по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3.4. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Один экземпляр оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию, с копией выписки из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию договора уступки, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

5.1. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия.

Застройщик вправе досрочно исполнить своё обязательство перед Участником долевого строительства по передаче Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Участнику долевого строительства.

5.2. Срок начала передачи и принятия Квартиры – 2 (Два) месяца с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию. Дата ввода Жилого дома в эксплуатацию указывается в разрешении на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.3. Срок передачи и принятия Квартиры (период передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Квартиры) – 2 (Два) месяца с момента начала передачи. Передача Квартиры ранее указанного срока возможна только при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

5.4. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика уведомление, указанное в п. 5.1. настоящего Договора, в установленном настоящим Договором порядке обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня начала передачи, указанного в уведомлении, приступить к приемке Квартиры у Застройщика по акту приема-передачи.

5.5. В случае если Участник долевого строительства не прибывает для приемки Квартиры, либо необоснованно уклоняется от подписания передаточного акта в течение срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении периода, предусмотренного п. 5.3. настоящего Договора вправе составить односторонний акт, о чем делается соответствующая отметка в передаточном акте.

В этом случае Квартира считается принятой Участником долевого строительства с даты составления одностороннего акта и все риски случайной гибели и повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства.

5.6. Стороны настоящим признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, приборах отопления, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания), не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами и правилами (ГОСТ, СП, СНиП и т.п.

правилами), не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в акте приёма-передачи Объекта долевого строительства для последующего устранения Застройщиком в порядке гарантийных обязательств.

5.7. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по оплате цены Договора и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных в Приложении № 3 настоящего Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки на основании письменной претензии Застройщика.

6.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.3. Гарантийный срок на жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.

Гарантийный срок на изделия, входящие в комплектацию жилого помещения (Квартиры): двери, окна, напольные и настенные покрытия, соответствует гарантийному сроку, установленному производителями данных изделий.

Застройщик не несет ответственности за дефекты Квартиры, произошедшие вследствие выполнения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока работ в Квартире, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации Квартиры, а также иных работ, влекущих изменение проектных характеристик Квартиры (в том числе, изменение планировки Квартиры).

6.4. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ 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.

6.5. Стороны договорились, что в случае направления одной из Сторон претензии, относительно невыполнения/ненадлежащего выполнения другой Стороной принятых на себя обязательств, срок рассмотрения и подготовки ответа на данную претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

7.3. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Каждая из Сторон несет ответственность перед другой Стороной за достоверность и полноту своих реквизитов, указанных в разделе 9 Договора. В случае изменения реквизитов, в том числе адреса, банковских реквизитов, Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой Стороне уведомления о произошедших изменениях в порядке, предусмотренном п. 7.5. настоящего Договора.

Сторона, исполнившая свои обязательства по настоящему Договору в соответствии с его условиями и исходя из последних известных ей на дату их исполнения реквизитов другой Стороны, считается исполнившей свои обязательства надлежащим образом.

7.5. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами условий настоящего Договора, устанавливается следующий порядок направления уведомлений, извещений, претензий, предусмотренных настоящим Договором, за исключением уведомлений об уступке прав по настоящему Договору (уведомление об уступке прав требований направляется способами, предусмотренными п. 7.5.1 и п. 7.5.2. настоящего Договора):

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

7.5.2. 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 с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты отправки одной Стороной в адрес другой Стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

7.5.3. путем направления смс-сообщений. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на смс-информирование по номеру телефона, указанному в настоящем Договоре. Любые извещения, связанные с заключением, исполнением и регистрацией настоящего Договора могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства с помощью смс-сообщений на номер телефона, указанный в настоящем Договоре, что является надлежащим извещением. Участник долевого строительства подтверждает, что по указанному в настоящем Договоре номеру телефона отсутствует блокировка на входящие смс-сообщения с коротких номеров или буквенных адресатов.

Информация, направленная одной Стороной настоящего Договора в адрес другой Стороны, одним из установленных в настоящем пункте способов, считается доставленной надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

7.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику зарегистрировать настоящий Договор, а также все подписанные в дальнейшем приложения, изменения и дополнения к нему (протоколы, дополнительные соглашения и др.), за исключением договоров/соглашений об уступке своих прав по договору третьим лицам, в Управлении Росреестра по Свердловской области.

В этих целях Участник долевого строительства обязуется предоставить указанному Застройщиком лицу нотариальную доверенность для представления его интересов в Управлении Росреестра по Свердловской области при регистрации настоящего Договора, а также всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), за исключением договоров/соглашений об уступке своих прав по договору третьим лицам, с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника долевого строительства, а также, при наличии супруга(и), нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на совершение такой сделки.

Застройщик обязуется сдать на государственную регистрацию подписанные Сторонами документы не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства подписанных документов, указанных доверенности и согласия.

7.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего Договора, жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ и даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и других объектов. Участник долевого строительства считается уведомленным и дает свое согласие на то, что в случае строительства на земельном участке других очередей строительства, право общедолевой собственности на земельный участок переходит к нему после окончания строительства всех очередей.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, необходимое для эксплуатации Жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников квартир в Жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

7.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех), имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах: по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Росреестра по Свердловской области.

7.9. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта, Застройщику (далее до конца настоящего пункта - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о месте, дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты, ИНН.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых Оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу

персональных данных доверенным лицам в объеме, необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (Трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления Оператору.

Подпись субъекта персональных данных: _____

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Технические характеристики Квартиры – на 2 листах,
2. Экспликация (планировка) Квартиры – на 1 листе.
3. Порядок расчетов – на 1 листе.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Ком-Билдинг»

620109 г. Екатеринбург, ул. Заводская, 45Д, оф. 403

ИНН/КПП 3444118218/665801001

ОГРН 1043400339432

р/с 40702810210600000937

ПАО Банк Синара г. Екатеринбург

к/с 30101810800000000756

БИК 046577756

_____/Т.С. Алексеева/

м.п.

Участник долевого строительства:

ФИО

р/с (реквизиты банковского счета обязательно)

_____/ФИО/

С проектной декларацией ознакомлен(а)

_____/ФИО/

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1. Основные характеристики Жилого дома	
Вид	Двухсекционный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (№ 1В по ПЗУ)
Назначение	Жилое
Количество этажей	11
Общая площадь здания	9 482 м ² .
Наружные стены	монолитный железобетон, газобетонные блоки
Внутренние ненесущие стены и перегородки	мелкоштучные стеновые материалы
Внутренние несущие стены	монолитный железобетон
Плита перекрытия	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	«А»
Класс сейсмостойкости	6 баллов по шкале MSK-64

2. Характеристика Квартиры						
Номер квартиры	Назначение помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая проектная площадь (с лоджией, с коэф. 0,5, кв.м.)	Наименование помещений	площадь, кв.м.
	жилое				Комната 1	
					Комната 2	
					Комната 3	
					Кухня	
					Коридор	
					Санузел 1	
					Санузел 2	
					Лоджия	
					Балкон	

3. Уровень отделки	
Потолок в комнатах, коридорах и кухне	окраска по подготовленной поверхности (белый цвет)
Полы в комнатах, коридорах и кухне	Ламинат по цементно-песчаной стяжке (цвета и оттенок ламината в разных комнатах могут быть различными).
Потолок в санузле	Окраска по подготовленной поверхности (белый цвет)
Полы в санузле	Керамическая плитка.
Стены в комнатах, коридоре и кухне	Оклеенные обоями под покраску (без окраски)
Стены в санузле	Покраска
Окна	Алюминий / ПВХ профиль в соответствии с проектной документацией, подоконники пластиковые.
Остекление лоджий	В соответствии с проектной документацией
Пол лоджий	Монолитная железобетонная плита или цементно-песчаная стяжка в соответствии с проектной документацией
Двери	Входная дверь - металлическая. Межкомнатные двери - не устанавливаются.
Отопление	Горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления в соответствии с проектной документацией. Прибор учета теплоснабжения расположен в местах общего пользования на этаже.
Вентиляция	Естественная, в соответствии с проектной документацией
Водоснабжение	Холодное и горячее водоснабжение - выполняется ввод в квартиру горизонтальной разводкой труб ХВС и ГВС до места размещения установленных сантехнических приборов и ввод в кухню. При наличии второго санузла – выполняется ввод в помещение труб ХВС и ГВС, сантехническое оборудование не устанавливается.

	Для учета потребления воды устанавливаются поквартирные приборы учета в местах общего пользования. Сантехническое оборудование (унитаз и раковина) устанавливается в одном санузле и выполняется их подключение.
Канализация	Разводка труб до места размещения установленных сантехнических приборов и ввод в кухню.
Слаботочные сети	Домофонная связь: на базе IP – домофонов. Переговорное устройство не устанавливается. Подключение к сети проводного вещания (интернет) осуществляется по отдельному договору Участника с провайдером.
Электрооборудование	Устанавливается квартирный счетчик электроэнергии в местах общего пользования на этаже. Внутриквартирная разводка в полах с установкой розеток в соответствии с проектной документацией. В санузле и в остальных помещениях в местах установки светильника – выпуск, клеммная колодка.
Пожарная сигнализация и оповещение	В соответствии с проектной документацией.
Дополнительная информация	Застройщик оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которые не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств. Квартира передаётся по Акту приема-передачи.

Подписи сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Ком-Билдинг»

_____ /Т.С. Алексеева/

м.п.

Участник долевого строительства:

_____ /ФИО/

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА)
_ комнатной Квартыры _

Подписи сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Ком-Билдинг»

_____ /Т.С. Алексеева/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ /ФИО/

ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

В соответствии с п. 3.1. Договора цена Договора составляет _____ (_____) **рублей**, в том числе НДС, уплачиваемый подрядным и иным организациям в процессе строительства Жилого дома. Сумма НДС определяется по завершению строительства.

Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения депонируемой суммы на специальный эскроу-счет в следующем порядке:

- _____ рублей за счет собственных средств, не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области;
- _____ рублей за счет кредитных средств, предоставляемых _____ не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Свердловской области.

Подписи сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Ком-Билдинг»

_____/Т.С. Алексеева/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/ФИО/