

**ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве¹**

г. Екатеринбург

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бессарабская 1» (ООО «Специализированный застройщик «Бессарабская 1»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** в лице директора Николаева Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник»** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

В тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее указанное значение:

Дом – «2-х секционный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями для организации досуга жильцов в цокольном этаже, с крышной газовой котельной и пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ПЗУ), ГРПШ (№ 2 по ПЗУ), по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Прибалтийская, дом 15-а», строительство которого в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство № RU 66302000-1782-2020 от 31.01.2020 г., выданным Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области осуществляет Застройщик по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Прибалтийская, 15-а, кадастровый номер участка – 66:41:0609015:7, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее Дом - «ЖК Юрмала».

Основные характеристики Дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- количество этажей: 11 (одиннадцать) этажей, в том числе: 1 (один) подземный этаж;
- общая площадь Дома: 10547,16 кв.м.;
- наружные стены: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолита и мелкоштучных каменных материалов (кирпич);
- поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В+;
- класс сейсмостойкости: 6 баллов по шкале MSK-64.

Объект долевого строительства – машино-место, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющееся частью Дома. Машино-место имеет следующие характеристики:

- назначение: нежилое;
- условный номер — _____ (является условным и может быть изменен при постановке на кадастровый учет);
- проектная площадь — ____ кв.м.;
- расположение и планировка указаны в Приложении № 2 к Договору.

¹ Настоящий договор не является публичной офертой. Отдельные условия типового договора могут изменяться в зависимости от порядка и способов оплаты цены договора, при приобретении нежилого помещения, при участии несовершеннолетних лиц и иных факторов

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Застройщик подтверждает, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU 66302000-1782-2020 от 31.01.2020 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области с изменениями и дополнениями на дату подписания Договора.

- Договор аренды земельного участка № Т-154 от 15.04.2019 г. на земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 66:41:0609015:7, расположенный в кадастровом квартале 66:41:0609015:7 и дополнительные соглашения к договору аренды от 16.04.2020 г. и 30.07.2020 г.

- Проектная декларация № 66-001000 от 26.05.2021 г. (дата первичного размещения), с изменениями, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на момент подписания Договора.

Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомился с вышеперечисленными документами до подписания настоящего Договора.

1.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.

1.5. Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату подписания Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактические размеры общей приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета будут отличаться от проектной в большую сторону более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, Участник оплачивает денежные средства за разницу в площади, исходя из стоимости 1,0 (одного) квадратного метра на момент подписания настоящего Договора.

- При необходимости доплаты цены Договора по перерасчету Участник долевого строительства производит такую доплату в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика до подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

- В случае, когда фактические размеры общей приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета будут отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых), Застройщик возвращает Участнику денежные средства за разницу исходя из стоимости 1,0 (одного) квадратного метра на момент подписания настоящего Договора.

1.6.1. Стороны согласовали, что существенным изменением площади Объекта долевого строительства считается превышение допустимого изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства в размере 5% (пять процентов) от проектной площади.

1.6.2. Также, после постановки на кадастровый учет Дома, подлежит уточнению номер машино-места - Объекта долевого строительства.

При этом Стороны договорились, что в случае изменения условного номера машино-места и (или) фактической площади Объекта долевого строительства, Сторонами будет подписано дополнительное соглашение о таких изменениях.

Стороны согласовали, что расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к Договору каждая из Сторон несет самостоятельно.

Данные фактической площади Объекта долевого строительства и его окончательный номер будут указаны в акте приема-передачи Объекта.

1.7. Передача Объекта долевого строительства Участнику будет производиться не позднее «30» июня 2023 г.

В соответствии с настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником собственными силами и за свой счет.

1.9. Настоящим Участник извещен о том, что для целей финансирования строительства Дома Застройщиком планируется привлечение кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ (ПАО) и в соответствии с условиями кредитования права аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0609015:7, на котором ведется строительство Дома, будут находиться в залоге у Банка ВТБ (ПАО).

Денежные средства со счетов эскроу в первоочередном порядке будут направлены на оплату обязательств Застройщика по кредитному соглашению, заключаемому с Банком ВТБ (ПАО), для финансирования строительства Дома.

Также в соответствии с условиями кредитования, Застройщик ставит Участника в известность о том, что настоящий Договор в части условий касающихся цены Договора, указанной в пункте 3.1., а также сроков и условий оплаты, предусмотренных графиком платежей, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а также сроков и условий передачи Участнику Объекта долевого строительства, указанных в пунктах 1.7., 2.1.5., 2.1.6. не может быть изменен без согласования с Банком ВТБ (ПАО).

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением договора уступки права требования по настоящему Договору, подать документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае приостановления регистрационных действий сообщить Участнику о факте приостановления регистрации, а также о ее причинах в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения информации о факте приостановления. После устранения недостатков, передать исправленные документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для возобновления регистрационных действий.

2.1.2. Осуществлять строительство Дома с привлечением третьих лиц, в том числе, при необходимости, кредитных организаций, а также агентов, с заключением соответствующих договоров по привлечению инвесторов (участников долевого строительства) в строительство жилого дома; обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство, в том числе договор генерального подряда, договор на

выполнение функций технического заказчика, обеспечить качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями СНиП, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями.

2.1.3. Осуществить ввод в эксплуатацию Дома в срок не позднее «01» апреля 2023 года.

2.1.4. В установленном законодательством порядке сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока, при условии полной оплаты Участником цены Договора, включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома, и выполнения иных обязательств по Договору.

В целях обеспечения своевременной уплаты коммунальных платежей и наиболее эффективного управления Домом, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Застройщик обязан предоставить информацию управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Домом об Участнике (сведения о фамилии, имени, отчестве, месте жительства, номере контактного телефона физического лица – Участника; наименовании или фирменном наименовании, месте нахождения, номере контактного телефона юридического лица – Участника), с которым Застройщиком подписан акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.1.6. Выдать Участнику документы необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

- акт приема-передачи Объекта,
- справку о полной оплате стоимости Объекта.

Передача документов от Застройщика Участнику оформляется актом.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2. Права и обязанности Участника:

2.2.1. При подписании настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением договора уступки права требования по настоящему Договору, передать Застройщику следующие документы, необходимые для государственной регистрации:

- нотариальная доверенность (поверенными в которой будут указаны представители Застройщика) для представления интересов Участника в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;

- при наличии супруги (супруга), его нотариально заверенное согласие на заключение настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему;

- квитанция об оплате госпошлины;

- иные документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ

В случае приостановления регистрации по причине ненадлежащего оформления любого из вышеперечисленного документов, Участник обязан самостоятельно и за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации о факте приостановления, устранить недостатки и передать исправленные документы Застройщику для возобновления регистрационных действий.

2.2.2. Участник обязан до ввода Дома в эксплуатацию уплатить цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 3.2. настоящего Договора, счет эскроу.

2.2.3. Участник не вправе посещать строящийся Дом без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной

защиты.

2.2.4. Участник обязуется не совершать действия, препятствующие своевременному окончанию строительства, производству замеров объектов долевого строительства/Дома, вводу Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры (наружных внутриплощадочных и транзитных инженерных сетей, а также связанных с ними зданий и сооружений), Участник согласен на безвозмездную передачу их в муниципальную собственность, или в собственность организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям, или управляющей организации, осуществляющей управление Домом, имеющих лицензию на их эксплуатацию.

Также Участник согласен на допуск к инженерным сетям, расположенным в доме и на территории Комплекса, эксплуатирующей организации (муниципальной или иной организации, которые будут являться собственниками инженерных сетей).

2.2.6. Участник обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства. Порядок передачи состоит в следующем:

2.2.6.1. Застройщик путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника о завершении строительства Дома и о готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства; данное уведомление означает необходимость Участнику осмотреть Объект долевого строительства с подписанием акта осмотра для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику лично под расписку или направлено по электронной почте, указанной в настоящем Договоре.

2.2.6.2. Участник обязан осуществить осмотр Объекта долевого строительства в сроки, указанные в уведомлении лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность, что фиксируется в акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника замечаний он подписывает акт осмотра. При наличии у Участника замечаний стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником Объекта долевого строительства. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником Объекта долевого строительства и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

2.2.6.3. После подписания акта осмотра Участник и Застройщик подписывают акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом Участник не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в случае подписания им акта осмотра.

2.2.6.4. Неявка Участником в срок, указанный в уведомлении для осуществления осмотра Объекта долевого строительства (равно как и неявка для повторного осмотра в срок, согласованный сторонами в акте осмотра) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом

2.2.6.5. Вред, причиненный Участником Объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта приема-передачи, возмещается Участником Застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда Объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре Объекта долевого строительства (в том числе Участник или его уполномоченный представитель), обязаны составить и подписать соответствующий акт.

2.2.6.6. Участник долевого строительства не вправе отказываться от осмотра

Объекта долевого строительства. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для соответствующего использования по назначению не является основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства. В таком случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

2.2.6.7. С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае необоснованного уклонения от приемки Объекта долевого строительства в установленный срок - на следующий день после составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе компенсировать затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию.

Участник обязан использовать Объект долевого строительства только по прямому назначению, то есть для проживания физических лиц.

2.2.7. Участник обязан заключить в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2.2.8. Участник обязан зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.2.9. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник не вправе производить в нем какие-либо перепланировки или переустройство, как то: замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

2.2.10. Участник обязан извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса и адреса регистрации, изменении фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником информации в соответствии с действующим законодательством.

2.2.11. Участник обязан предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по Договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.

2.2.12. Участник может уступить право требования по настоящему Договору только с письменного согласия Застройщика, и только после полной оплаты цены Договора или одновременно с переводом долга по настоящему Договору на нового участника, в порядке, установленном гражданским законодательством. Участник возмещает Застройщику все затраты, связанные с юридическим оформлением договора уступки права требования.

Уступка права требования по настоящему Договору возможна только после государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Подача на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области договора уступки права требования по настоящему Договору осуществляется Участником самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

2.2.13. Участник обязан выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.

2.2.14. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств,

подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору.

Цена Договора составляет _____ руб. (_____ рублей _____ копеек).

Цена Договора может быть изменена в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, и с учетом п. 1.6. настоящего Договора.

В цену Договора также входит оплата доли Участника в общем имуществе Дома, состав которого определен жилищным законодательством, а также стоимость выполнения работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства в объеме, определенном в Приложении №3.

3.2. Оплата цены Договора производится Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты российской федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, 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, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

3.2.2.

Депонент:

3.2.3. Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Бессарабская 1» (ОГРН 1169658138870).

3.2.4. Депонируемая сумма: _____,00 (_____ рублей 00 копеек).

3.2.5. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования Депонируемой суммы на счет эскроу: (содержание данного пункта и его подпунктов определяется конкретным договором долевого участия в строительстве).

3.2.5.1. Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы - «__» _____ 20__ года.

3.2.5.2. Источники формирования Депонируемой суммы:

- _____ руб. (_____ рублей _____ копеек) ипотечный кредит , предоставленный банком _____ Депоненту на основании кредитного договора.

3.2.5.3. _____ руб. (_____ рублей _____ копеек) собственные средства Депонента.

3.2.5.4. Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по графику, предусмотренном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2.6. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru.

3.2.7. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в

качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

3.2.7.1. Подписывая настоящий Договор Стороны выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, а также о том, что Договор счета (эскроу) считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

3.3. Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных графиком платежей, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, **но не ранее государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.**

3.4. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участнику долевого строительства только после оплаты Участником цены Договора в полном объеме, с учетом положений п. 1.6, 3.1, 3.2 Договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Справка выдается Застройщиком на основании письменного запроса Участника и передается по акту.

3.5. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору участия в долевом строительстве окажутся меньше планируемой стоимости строительства Дома, указанной в проектной декларации, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра цены Договора, возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

3.6. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, _____.

3.7. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством, _____.

3.8. Срок условного депонирования до «01» октября 2023 г.

4. Гарантии качества

4.1. Качество выполнения любых работ, произведенных во время строительства Дома и Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, СНиП, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При различии в требованиях проектной документации и технических регламентов Стороны, при определении качества выполненных работ руководствуются проектной документацией.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением входящего в состав Объекта долевого строительства технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок в порядке, предусмотренном п. 4.3. Договора. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной

организации несет обратившаяся сторона.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращает свое действие в случае осуществления Участником несогласованной перепланировки Объекта долевого строительства, переустройства Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после ее приема от Застройщика. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. В случае установления факта осуществления Участником несогласованной перепланировки и других оснований прекращения действия гарантийного срока, Застройщиком совместно с представителем эксплуатирующей организации и Участника составляется соответствующий акт. В случае отказа участника долевого строительства от подписания данного акта, акт подписывается представителями застройщика и эксплуатирующей организации с указанием факта отказа участника от подписания акта и подтверждением данного обстоятельства своими подписями.

Гарантийный срок входящего в состав Объекта долевого строительства технологического и инженерного оборудования составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В соответствии с п. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. стороны устанавливают следующий порядок действий при обнаружении Участником недостатков Объекта долевого строительства.

При обнаружении Участником в пределах гарантийного срока некачественно выполненных работ (за исключением случаев существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства), приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник в первую очередь вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Для этого Участник письменно уведомляет Застройщика об обнаруженных недостатках, такое уведомление должно быть получено Застройщиком не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты осмотра с указанием времени и места осмотра.

В случае подтверждения наличия недостатков Застройщик обязуется устранить выявленные их своими или привлеченными силами и средствами в технически возможные сроки, согласованные с Участником, но не ранее сроков необходимых для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил. Перечень недостатков и сроки их устранения согласовывается сторонами путем подписания соответствующего акта обследования. Участник обязан обеспечить доступ представителям Застройщика в Объект долевого строительства для составления акта обследования и устранения недостатков.

Участник вправе устранять недостатки своими силами, либо требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо требовать соразмерного уменьшения цены Договора только в случае письменного немотивированного отказа Застройщика от безвозмездного устранения обнаруженных недостатков или не устранения недостатков в согласованные сторонами сроки.

4.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг управляющей организацией, вследствие того, что данная организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

5. Ответственность сторон и условия расторжения договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1.3. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, а Участник в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней должен сообщить Застройщику о своей согласии или несогласии на предложение об изменении срока. При согласии Участника на предлагаемое изменение Договора составляется дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации в установленном законом порядке.

При отказе Участника от предложения об изменении Договора, либо отсутствии ответа Участника в вышеуказанный срок Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении Договора в соответствии со ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, блокады, забастовки, эмбарго и т.п., а также иные события, не подлежащие разумному контролю сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

5.6. По соглашению сторон возможно досрочное расторжение Договора. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится после расторжения Договора, в порядке, предусмотренном в Соглашении о расторжении Договора.

5.7. Участник имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (часть 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), а именно в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта долевого строительства на два месяца;

- неисполнения Застройщиком требований Участника о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, либо о соразмерном уменьшении цены Договора, либо о возмещении расходов об устранении недостатков в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном

порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Стороны договорились считать существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства только те нарушения, которые влияют на несущую способность конструкции дома.

Стороны договорились, что изменение проектной документации, которое предполагает увеличение этажности Дома, и осуществленное Застройщиком в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, а также изменение общего количества парковочных мест не является существенными

Стороны договорились считать существенным изменением проектного размера Объекта долевого строительства - отличие общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастрового учета более чем на 5 (пять) процентов от проектной площади в любую сторону.

5.8. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (п. 4, 5 ст. 5 и ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), а именно в случаях:

- в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей цены Договора) более чем на два месяца;

- в случае систематического нарушения сроков внесения платежей по графику, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца.

- иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

5.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 5.8. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 5.10. настоящего Договора.

5.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (часть 4 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ) с одновременной подачей заявления о расторжении Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора.

5.11. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от

6. Дополнительные условия

6.1. Участник, при заключении настоящего Договора, извещен о конструктивных особенностях Дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий Дома, об особенностях устройства наружных стен, о наличии козырьков над входом в подъезд, нежилых помещений первого этажа и техэтажа; об особенностях фасада; об особенностях остекления лоджий и балконов; об особенностях оконного остекления; о наличии в системе канализации технологических отверстий для прочистки стояков канализации (ревизия); о наличии в системе отопления и горячего водоснабжения компенсаторов; об особенностях электрической разводки; об особенностях вентиляционных систем в квартирах (с возможностью наличия горизонтальных транзитных каналов вентиляции в нежилых помещениях квартиры) и прочих конструктивных особенностях.

6.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента таких изменений письменно извещать друг друга.

6.3. Участник ознакомлен с положениями ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ, подтверждает свое согласие на обработку Застройщиком в качестве Оператора персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату и место рождения, паспортные данные, адрес места жительства (регистрации), контактные телефоны, электронную почту – в целях использования их для исполнения настоящего Договора. Участник подтверждает свое согласие на осуществление Оператором любого действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, в том числе посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных, телефонные справочники, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Оператор имеет право на обмен (прием и передачу) персональными данными с использованием машинных носителей или по каналам связи, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа.

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. Передача Застройщиком персональных данных Участника иным лицам, не указанным в настоящем абзаце, не допускается.

Настоящее согласие действует бессрочно до момента его отзыва письменным заявлением Участника.

6.4. Условия настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

6.5. Рабочими днями считать пятидневную рабочую неделю с понедельника по пятницу (не считая праздничных дней) с 09.00 до 18.00.

6.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора

или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 30 (тридцать) календарных дней.

6.7. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах на 13 (тринадцати) страницах каждый без учета приложений, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

7. Реквизиты сторон

7.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Бессарабская 1»

620142, г. Екатеринбург, ул. Чайковского, строение 11, пом. 15, этаж 1

ИНН 6685123354, КПП 667101001, ОГРН 1169658138870

р/с № 40702810713280000320 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

к/с № 30101810145250000411, БИК 044525411.

Телефон: (343) 287-52-00

Электронная почта: bes1@palniks.ru

7.2. Участник – _____, _____ года рождения), паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ № _____, _____ выдан _____, _____ года код подразделения _____ - _____,

адрес регистрации: 62____, _____ обл., _____ г.,

_____ ул., д. __, кв. _____, адрес для направления почтовой корреспонденции.

телефон: +7 (____) ____ - ____ - ____

Электронная почта:

8. Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

**ООО «Специализированный
застройщик «Бессарабская 1»**

_____/_____

_____/_____

Настоящей подписью Участник (и) подтверждает (ют), что до заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве получил (и) всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о правовых основаниях строительства Объекта долевого строительства;
- о Доме, в котором расположен Объект долевого строительства;
- о характеристиках Объекта долевого строительства;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве;
- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности Участника (ов) на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Участника (ов) на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе в Доме;
- о переходе на Участника (ов) бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе в Доме.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора составляет _____ (_____) 00 копеек.

Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору и с учетом п. 1.6. настоящего Договора.

Оплата Цены договора производится Участником путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет в следующем порядке:

- _____ (_____) 00 копеек Участник обязуется оплатить до «__» _____ 202_ года включительно;

Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков установленных настоящим графиком платежей, но не ранее государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____ / _____

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к ДОГОВОРУ № _____ участия в долевом строительстве от __ _____ 202_ года

Расположение и планировка Объекта долевого строительства на поэтажном плане

(этаж 2, условный № машино-места ____, площадь _____ кв.м.)

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____ / _____

_____ / _____

**УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОГЛАСНО ПРОЕКТУ:**

Потолок – без отделки.

Стены - монолитные железобетонные – без отделки, стены кирпичные толщиной 250 мм и перегородки кирпичные толщиной 120 мм – расшивка швов.

Отопление – отсутствует.

Инженерные сети - в соответствии с проектом и действующими нормами.

Въездные автоматические ворота - при въезде в подземную автостоянку предусмотрена установка въездных автоматических секционных подъемных ворот интенсивного использования с электроприводом дистанционного управления с возможностью интегрирования в систему контроля (ограничения) доступа.

Система автоматического пожаротушения - предусмотрена водяная спринклерная система автоматического пожаротушения.

Система контроля (ограничения) доступа – предусмотрена система контроля (ограничения) доступа.

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

ООО «Специализированный застройщик
«Бессарабская 1»

_____/_____

_____/_____