

ФОРМА ДОГОВОРА участия в долевом строительстве № ____ -

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Атомстройкомплекс-Островского» в лице _____ ООО АН «АТОМ» _____, действующее на основании агентского договора № _____ от « ____ » _____ 20__ г., доверенности от _____. 20__ г. (зарегистрировано в реестре за № ____) именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. *Застройщик* обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **24-этажный односекционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сурикова** (далее – Многоквартирный дом), строящийся на земельном участке с кадастровым номером **66:41:0000000:180012**, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства, расположенный в Многоквартирном доме, а *Участник долевого строительства* обязуется своевременно уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома: вид: жилой дом; назначение: жилое; количество этажей: 25 этажей (количество подземных этажей: 1). общая площадь Многоквартирного дома: 17930,51 кв.м. Материал наружных стен Многоквартирного дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки); поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А, сейсмостойкость: 6 баллов.

1.2. **Объектом долевого строительства является жилое помещение: __-комнатная квартира / квартира-студия, общей проектной площадью __ кв. м, состоящая из:**

- спальни площадью __ кв. м. (при наличии в Объекте долевого строительства 2-х и более спален: спальня № 1 площадью __ кв.м., спальня № 2 площадью __ кв.м. и т.д. с отражением соответствующих данных о номере спальни на Плана Объекта долевого строительства)¹;

- общей жилой комнаты с зоной кухни площадью __ кв.м.;

- кухни-столовой площадью __ кв. м.;

- прихожей площадью __ кв. м.;

- встроенного шкафа площадью __ кв.м.;

- душевой площадью __ кв. м.;

- ванной площадью __ кв.м.,

расположенная в Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, на ____ (____) этаже, со строительным номером ____ (____) согласно описанию Объекта долевого строительства, указанному в п. 2.2. настоящего Договора и Плану (Приложение № 1 к настоящему Договору), создаваемому с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства*, и подлежащая передаче ему с выполненными в ней работами и уровнем отделки согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Сведения о наличии в Объекте долевого строительства лоджий, балконов:

- лоджия (площадь __ кв.м. площадь указана с понижающим коэффициентом 0,5) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более лоджий указывается площадь каждой лоджии: лоджия № 1 площадью __ кв.м., лоджия № 2 площадью __ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере лоджии на Плана Объекта долевого строительства).

1.3. Сведения об Объекте долевого строительства в соответствии с проектной декларацией:

- условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией № ____ (____);

- __ кв.м. – общая площадь всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента.

Указанная общая площадь в соответствии с проектной декларацией не является общей площадью для расчета стоимости объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве в соответствии с п. 3.1. Договора участия в долевом строительстве.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

¹ В договоре наименование указывается в соответствии с разрешением на строительство и проектной декларацией.

2.1. Объектом долевого строительства *Участника долевого строительства* по Договору является жилое помещение (квартира) в Многоквартирном доме, определенное в п. 1.2. настоящего Договора и Приложении № 1 (план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов и террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома) к нему, а также доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

2.2. *Участнику долевого строительства* Объект долевого строительства передается в следующем виде:

Вариант №1

стены	наклейка обоев с последующей покраской
полы	ламинат
потолки	шпатлевка с последующей покраской
оконные блоки	пластиковые с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
лоджия	по проекту, без отделки с внутренней стороны
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	отечественного производства без установки фурнитуры
потолки в душевой, ванной	покраска водоэмульсионной краской
стены в душевой, ванной	покраска водоэмульсионной краской
пол в душевой, ванной	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одной ванной, одного унитаза и одного умывальника (установка санфаянса в указанном объеме производится либо в ванной либо в душевой по выбору Застройщика)
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка

Указанный перечень является полным и окончательным.

Вариант № 2

стены	наклейка обоев с последующей покраской
полы	ламинат
потолки	шпатлевка с последующей покраской
оконные блоки	пластиковые с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
лоджия	по проекту, без отделки с внутренней стороны
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	отечественного производства без установки фурнитуры
потолки в душевой, ванной	покраска водоэмульсионной краской
стены в душевой, ванной	покраска водоэмульсионной краской
пол в душевой, ванной	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одной ванной, одного унитаза и одного умывальника (установка санфаянса в указанном объеме производится либо в ванной либо в душевой по выбору Застройщика)
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка
Кухня-столовая (жилая комната с зоной кухни)	устанавливается один кухонный гарнитур, укомплектованный вытяжкой, духовым шкафом, варочной поверхностью, смесителем, мойкой, Гарантии производителя мебели и техники действуют в соответствии с сертификатами и гарантийными талонами, выданными производителями на мебель и технику, установленные в Объекте долевого строительства
прихожая	устанавливается один шкаф-купе. Гарантии производителя мебели техники действуют в соответствии с сертификатами и гарантийными талонами, выданными производителями на мебель и технику, установленные в Объекте долевого строительства

Указанный перечень является полным и окончательным.

Вариант № 3

стены	штукатурка, шпатлевка
полы	цементно-песчаная стяжка
потолки	шпатлевка
оконные блоки	пластиковые с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
лоджия	по проекту, без отделки с внутренней стороны
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	отечественного производства, установлены только в санузлах (без установки фурнитуры);
потолки в душевой, ванной	шпатлевка
стены в душевой, ванной	шпатлевка
пол в душевой, ванной	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одной ванной, одного унитаза и одного умывальника (установка санфаянса в указанном объеме производится либо в ванной либо в душевой по выбору Застройщика)
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка

Указанный перечень является полным и окончательным.

2.3. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) определяется на основании данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Стороны согласовали, что в случае, если по результатам данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, общая фактическая площадь указанного в п. 1.2. Договора Объекта долевого строительства, передаваемого *Участнику долевого строительства* по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади более чем на 1 кв.м., то производится пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится.

В случае увеличения или уменьшения общей фактической площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м. пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подписываемым обеими Сторонами Договора в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления *Застройщиком Участника долевого строительства* об изменении площади Объекта долевого строительства.

Указанные изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства в сравнении с общей фактической площадью Объекта долевого строительства, условия о перерасчете (корректировке) Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства или как вина *Застройщика* или нарушение условий настоящего Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, со стороны *Застройщика*.

Существенным изменением площади Объекта долевого строительства считается превышение допустимого изменения общей проектной площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства по настоящему Договору, которое установлено в настоящем Договоре, в размере 5 (пяти) процентов от указанной площади.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, на дату заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства (п. 1.2. настоящего Договора) на цену 1 кв.м площади Объекта долевого строительства, составляющую _____ (_____) рубля.

3.2. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства **до ввода** Многоквартирного дома в эксплуатацию, в сроки и в размере, предусмотренном настоящим Договором, путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: *Участник долевого строительства*

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Атомстройкомплекс-Островского»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: **31.03.2024 г.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу²:

ВАРИАНТ № 1

3.2.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Депонентом до «__» _____ г., но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.2. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Депонентом до «__» _____ г., но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

ВАРИАНТ № 2

3.2.1. **Первый платеж** за Объект долевого строительства в сумме _____ (_____) рублей осуществляется за счет собственных средств путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в ПАО «Промсвязьбанк» (далее по тексту – Банк-эмитент), не позднее 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора. Об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент сообщает Застройщику путем направления уведомления по Email. Открытие аккредитива осуществляется на специальный эскроу-счет, открываемый *Участником долевого строительства* в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент).

Все расходы, связанные с открытием аккредитива, несет Застройщик. Условием оплаты аккредитива является предоставление архивного файла, содержащего зарегистрированный Договор, совершенный в электронной форме и файл с электронной специальной регистрационной надписью о проведении государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и копии Договора на открытый специальный эскроу-счет, предоставляемый Участником долевого строительства.

Срок действия аккредитива – 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента его открытия.

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива,

- при отказе Застройщика от использования аккредитива, до истечения срока его действия.

3.2.2. Дальнейшая оплата за Объект долевого строительства производится *Участником долевого строительства* в следующем порядке:

3.2.2.1. До «__» ____ 20__ г. заплатить _____ (_____) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.3. До «__» ____ 20__ г. заплатить _____ (_____) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.³

3.3. Датой оплаты по настоящему Договору является дата внесения денежных средств на эскроу счет, открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. *Застройщик* за счет привлечённых денежных средств, в том числе средств *Участника долевого строительства*, осуществляет строительство Многоквартирного дома с вводом его в эксплуатацию **до 30.09.2023 г.**

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства: **до 01.04.2024 г.**

² Срок не позднее 30.09.2023 г.

³ Срок при расщорке не позднее 30.09.2023 г.

Стороны допускают досрочное исполнение *Застройщиком* обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее дня получения *Застройщиком* разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* может быть изменен по взаимному соглашению Сторон в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств:

– актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и т.п.;

– дополнительные работы по перепланировке квартиры, отделочные работы и т.п.

4.4. Передача Объекта долевого строительства *Застройщиком* и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства *Застройщик* вправе составить односторонний акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.5. Передача Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в т.ч. по финансированию, и после получения *Застройщиком* в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства *Застройщика*:

5.1.1. *Застройщик* обязуется выполнить условия настоящего Договора, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство Многоквартирного дома и обеспечив надлежащее качество строительно-монтажных работ.

5.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1. настоящего Договора Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

5.1.3. *Застройщик* по почтовому адресу *Участника долевого строительства*, указанному в настоящем Договоре, сообщает *Участнику долевого строительства*: о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.4. При обнаружении *Участником долевого строительства* недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в разумный срок.

5.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии выполнения *Участником долевого строительства* обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, *Застройщик* передает *Участнику долевого строительства* необходимые документы для регистрации права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

- справку о полной оплате;
- акт приема-передачи.

Передача документов, необходимых для регистрации права собственности, оформляется актом или иным документом о передаче.

Застройщик передает *Участнику долевого строительства* инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Обязанность по постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет и получению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства настоящим Договором на *Застройщика* не возлагается.

5.2. Обязательства *Участника долевого строительства*:

5.2.1. *Участник долевого строительства* обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный настоящим Договором срок и порядке уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

5.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от *Застройщика* сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, *Участник долевого строительства* обязуется в установленном *Застройщиком* порядке приступить к принятию Объекта долевого строительства у *Застройщика* и подписать акт приема-передачи для регистрации в дальнейшем права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

5.2.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* заключает с эксплуатирующей организацией, принявшей Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. *Участник долевого строительства*

вносит плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного жилого дома ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного *Застройщиком* в порядке, предусмотренном настоящим Договором).

5.2.4. *Участник долевого строительства* принимает на себя обязательство до регистрации права собственности на указанный в п. 1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения *Застройщика*.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий/балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

5.2.5. *Участник долевого строительства* обязуется не вносить денежные средства в качестве оплаты по настоящему Договору на счет эскроу до государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.6. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1](#) ст. 7 Федерального закона 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» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. ГАРАНТИИ

6.1. *Застройщик* гарантирует достижение Объектом долевого строительства качества, соответствующего условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.2. *Застройщик* устанавливает в рамках настоящего Договора следующие гарантийные сроки:

6.2.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, конструктивные элементы, изделия, ограждающие конструкции и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания *Застройщиком* первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. При обнаружении *Участником долевого строительства* в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в технически разумный срок, согласованный *Застройщиком* с *Участником долевого строительства*, при условии, что *Участник долевого строительства* заявил о них *Застройщику* в разумный срок с момента их обнаружения. Указанный срок считается согласованным Сторонами при условии подписания Сторонами настоящего Договора Соглашения с указанием срока устранения недостатков (дефектов).

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

предусмотренных предоставленной *Участнику долевого строительства* инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.4. Стороны настоящим признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами, поскольку их наличие допускается какими-либо 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 приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. *Участник долевого строительства* несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия нанятых им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования.

7.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.5. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.6. *Застройщик* не несет ответственности за безопасность *Участника долевого строительства* в случае самовольного посещения строящегося Многоквартирного дома.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. В случае просрочки внесения платежа *Участником долевого строительства* в соответствии с условиями настоящего Договора (просрочка в течение более чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться *Участником долевого строительства* путем единовременного внесения платежа; или просрочка внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), ***Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора*** в порядке, предусмотренном ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.2. В случае расторжения настоящего Договора ПАО Сбербанк обязан не позднее 3 рабочих дней со дня получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, перечислить Депонируемую сумму Депоненту на Текущий счет Депонента, открытый в ПАО Сбербанк.

8.3. Односторонний отказ *Участника долевого строительства* от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (ч. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

8.4. В случае, если *Застройщик* надлежащим образом исполняет свои обязательства перед *Участником долевого строительства* и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к *Застройщику*, *Участник долевого строительства* не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Для государственной регистрации настоящего договора *Застройщик* и *Участник долевого строительства* подают совместно заявление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2.1. Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.

9.2.2. Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по договору.

9.2.3. В случае оспаривания любой из Сторон действительности ЭП, такая ЭП признается действительной до тех пор, пока решением суда, вступившим в законную силу, не будет установлено иное.

9.2.4. Настоящий Договор составлен в письменной форме.

9.2.5. В случае подписания настоящего Договора собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон настоящий Договор оформляется в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один - для регистрирующего органа.

9.2.6. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон собственноручно либо с использованием ЭП и зарегистрированы в установленном порядке. Исключение составляют случаи изменения реквизитов Сторон, которые являются действительными при наличии письменного уведомления от соответствующей Стороны.

9.2.7. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.

9.3. Рекламные конструкции на Многоквартирном доме не входят в общее имущество Многоквартирного дома и по окончании строительства остаются в собственности *Застройщика*. *Застройщик* вправе самостоятельно распоряжаться данными рекламными конструкциями.

9.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны *Застройщика* - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;

- со стороны *Участника долевого строительства* - с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

9.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.7. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

9.8. В случае изменения места нахождения, почтового адреса, банковских реквизитов и контактных телефонов *Участника долевого строительства* он обязан уведомить об этом *Застройщика* в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае *Застройщик* не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением *Участником долевого строительства* данной обязанности.

9.9. Письменная корреспонденция (в том числе направление которой предусмотрено законодательством РФ) по настоящему Договору направляется Сторонами по почтовым адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса (почтового адреса) Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса (почтового адреса) и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Письменная корреспонденция отправляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменную корреспонденцию, то такая Сторона считается уведомленной или получившей соответствующее отправление. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса (почтового адреса) вся корреспонденция отправляется Сторонами по почтовому адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными, хотя бы Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.10. 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 (ого) для строительства Многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельным (и) участком (ами), предоставленным (и) для строительства Многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него, в том числе на передачу в залог в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору.

9.11. *Участник долевого строительства* уведомлен о том, что строительство Многоквартирного дома, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками), предназначенными для строительства **комплекса** жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектом застройки квартала.

В связи с изложенным, *Участник долевого строительства* подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность и согласен с тем, что:

✓ на предоставленном *Застройщику* земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками), предполагается проектирование и строительство КОМПЛЕКСА объектов недвижимости (в т.ч. таких, на строительство которых в настоящий момент не получено разрешение на строительство), с составом которых Участник долевого строительства имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. Участник долевого строительства уведомлен также о том, что состав комплекса, а также состав помещений, так и их назначение в объекте капитального строительства (этапе) может быть изменен и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению *Застройщика* с соблюдением действующего законодательства. Так, на момент подписания настоящего договора *Застройщик* планирует произвести перенос рампы автостоянки из 24-этажного односекционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ) в помещение одноуровневой встроенно-пристроенной подземной автостоянки (№ 7А по ПЗУ), изменение места расположения и количества Объектов долевого строительства (нежилых помещений, машино-мест), мест общего пользования и иные, неразрывно связанные с этим изменения;

✓ на момент подписания настоящего договора *Застройщиком* разработана проектная документация и получено разрешение на строительства объекта капитального строительства (этапа): жилой комплекс застройки I очереди № 5: 24-этажный односекционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ); 7-26-этажный двухсекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№ 2 по ПЗУ), одноуровневая встроенно-пристроенная подземная автостоянка (№ 7А по ПЗУ), расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сурикова. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, расположен в Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора. Участник долевого строительства выражает свое согласие с тем, что после заключения настоящего договора *Застройщиком* могут быть внесены изменения в т.ч. в наименование объекта капитального строительства, выделение этапа и очередности его строительства (в т.ч. путем выделения отдельных этапов строительства и определения иных сроков строительства в отношении выделенных этапов);

✓ Участник долевого строительства уведомлен и выражает согласие на внесение *Застройщиком* изменений в проектную документацию, получение нового разрешения на строительство, в том числе связанные с переносом рамп автостоянки из 24-этажного односекционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ) в помещение одноуровневой встроенно-пристроенной подземной автостоянки (№ 7А по ПЗУ), изменение места расположения и количества Объектов долевого строительства (нежилых помещений, машино-мест), мест общего пользования и иные, неразрывно связанные с этим изменения, а также на изменение места расположения элементов благоустройства (в том числе малых архитектурных форм детских площадок);

✓ *Застройщиком* предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства, на земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками) могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;

✓ Строительство осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, которой в т.ч. предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям –вода, -тепло, -энерго и т.д. снабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети техподполья жилого дома, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства). Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* выражает свое согласие с предусмотренным проектной документацией способом выполнения указанных работ;

✓ Условия приобретения прав на земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности. При этом законодательством о градостроительной деятельности предусмотрено, что, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки

проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются соответствующим органом с соблюдением процедуры публичных слушаний по окончании строительства.

В связи с изложенным, границы земельного участка под Объектом, необходимые для его эксплуатации, могут быть оформлены собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на предоставленном *Застройщику* земельном участке.

9.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, проектной документацией и информацией о Застройщике (в том числе Участнику долевого строительства предоставлены документы, предусмотренные статьями 20 и 21 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»). Участник долевого строительства уведомлен о размещении Застройщиком Проектной декларации, иных требуемых действующим законодательством о долевом строительстве документов и информации, в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ, а также о том, что все вносимые изменения будут отражаться Застройщиком в Проектной декларации и Участнику долевого строительства известно, где он может с указанными изменениями ознакомиться.

9.13. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в т.ч. Объекта долевого строительства, в залог уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит на строительство Многоквартирного дома, в т.ч. Объекта долевого строительства.

9.14. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.

9.15. 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 договоренностями, 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.

9.16. К Договору прилагаются:

- план Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

9.17. Настоящий Договор прошит, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, один - для Застройщика.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Атомстройкомплекс-Островского» в лице _____ общества с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «АТОМ» _____	Участник долевого строительства:
620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского д.39, оф.1402 ИНН6685184420 / КПП 668501001 _____/_____ М.П.	ФИО: _____ Дата рождения: _____ Паспортные данные: _____ Почтовый адрес: _____ Зарегистрирован: _____ Телефон: _____ _____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве № ____ от «__» _____ 20__ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

_____ / _____

Участник долевого строительства:

_____ / _____