

# Договор участия в долевом строительстве №ОК-

г. Екатеринбург

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СК СОЮЗ» (ООО СЗ «СК СОЮЗ»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Енина Ильи Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Дольщики» с другой стороны, вместе именуемые как «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 именуемый - Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок обеспечить строительство объекта: **«Многэтажный жилой дом со встроенными офисными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№№1,2,3,4 по ПЗУ), по адресу: г. Екатеринбург, ул. Олега Кошова, д.1»**, расположенного на земельном участке общей площадью 5 304,00 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0502095:473 (далее именуемый – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством передать Дольщикам в **единоличную/совместную собственность** жилое помещение

\_\_\_\_\_ **комнатную квартиру, проектный (условный) номер \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с учетом коэффициента 0,5 составляет \_\_\_\_\_ кв.м. на \_\_\_\_\_ этаже, далее именуемое по тексту Договора как «Объект долевого строительства».**

Общая площадь жилого помещения в соответствии с приказом Минстроя России № 631/пр от 17.10.2019 с изменениями от 15.10.2020 г, включающая сумму площадей всех отапливаемых помещений и площади (соответственно, при их наличии) лоджии, балкона, террасы без понижающего коэффициента, указана в Проектной декларации, опубликованной в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте <https://наш.дом.рф>.

**1.2.** Основные характеристики Объекта:

- общая площадь объекта – 18 578,19 кв.м.
- сейсмостойкость – 6 баллов
- класс энергоэффективности – высокий (В)

Жилой дом представляет собой здание, имеющее 20 надземных этажей и один технический этаж; жилой дом сложной формы в плане с общими габаритными размерами 39,54×51,82 м; по периметру здания предусмотрено расположение одноуровневой автостоянки сложного очертания в плане с общими габаритными размерами 86,90×33,70 м.

Конструктивная схема жилого дома – смешенная, каркасно-стенная. Вертикальные нагрузки воспринимаются диафрагмами жесткости (железобетонные стены лестничных клеток и лифтовых шахт, внутренние и наружные стены), пилонами (простенки), колоннами и монолитными железобетонными перекрытиями. Несущие стены и пилоны (простенки) предусмотрены толщиной 300 мм, 250 мм, 200 мм, колонны сечением 500×500 мм, 400×400 мм из бетона В30W8F200 для подземного уровня, из бетона В30F200 для надземной части. Монолитные плиты перекрытия и покрытия предусмотрены толщиной 200 мм из бетона В25F200; в местах перехода через тепловой контур в плитах предусмотрены термовкладыши. По контуру плит покрытия предусмотрены парапеты толщиной 200 мм из бетона В25F200 с устройством термовкладышей; в парапете предусмотрены температурные швы с шагом не более 6,0 м. Межэтажные лестничные марши и опорные балки типовых этажей приняты железобетонными сборными из бетона В25F100; на остальных этажах лестничные марши и площадки монолитные железобетонные. Для армирования конструкций предусмотрено применение арматуры класса А240, А500С. Наружные стены приняты с поэтажным опиранием, стены толщиной 300 мм из газозолобетонных блоков марки D600 с наружным теплоизоляционным слоем и отделочным слоем из тонкослойной штукатурки; на отдельных участках предусмотрено применение сертифицированной фасадной системы. Предусмотрено закрепление ограждающих конструкций к несущим элементам каркаса зданий через систему закладных деталей и анкеров; так же предусмотрено устройство стоек фахверка для отдельных простенков.

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость каркаса жилого дома обеспечивается работой несущих монолитных наружных и внутренних стен, колонн, пилонов и монолитных перекрытий являющимися жесткими горизонтальными дисками, обеспечивающими совместную работу вертикальных несущих конструкций.

Для защиты от агрессивного воздействия грунтовых вод все монолитные конструкции подземной части предусмотрены из бетона повышенной марки по водонепроницаемости W8; так же предусмотрено покрытие наружных поверхностей железобетонных конструкций составами на основе битумных композиций.

Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже, с указанием проектных характеристик объекта содержится в Приложении №1 к настоящему договору.

Характеристика (планировка) Объекта долевого строительства, с указанием количества комнат, общей и жилой площади и иных характеристик жилого помещения, подлежащего передаче Дольщикам, содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

Уровень отделки и основные характеристики мест общего пользования, описание инженерных сетей, основные характеристики Объекта указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес Объекта является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес, то же касается номера Объекта долевого строительства.

Стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.1. настоящего договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются согласно данным документа, выданного по результатам замеров БТИ, проведенных при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию.

**1.3.** Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании следующего права на землю, подтвержденного:

-Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.12.2020г.: земельный участок, кадастровый номер 66:41:0502095:473, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Олега Кошевого, д.1, площадь 5 304 +/-25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Деловое управление, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Вид права: собственность.

-Разрешение на строительство №RU 66302000-2210-2021 от 14.04.2021г.

-Проектной декларации, размещенной согласно требований законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) НАШ.ДОМ.РФ и опубликованной на сайте застройщика [domuktus.ru](http://domuktus.ru) \_\_\_\_\_ 2021г. При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

**1.4.** Застройщик осуществляет организацию строительства Объекта путем проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.

**1.5.** Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Дольщиков к участию в финансировании строительства Объекта на основании указанных в п. 1.2. Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет, в период действия Договора, заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Объекта долевого строительства.

Застройщик информирует, что передаваемый Дольщикам Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

Дольщики путем подписания настоящего договора выражают свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит на строительство объекта\иных очередей/объектов недвижимости.

**1.6.** Объект долевого строительства передается Дольщикам в состоянии, определенном в Приложении №3 к Договору (Уровень отделки Помещения).

Согласно проектной документации внутренняя отделка помещений Объекта – черновая (подготовка под чистовую).

Отделка помещений общего пользования жилой части, встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения и автостоянки – соответственно назначению помещений.

**1.7.** Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта - III квартал 2023 года.

Срок передачи Объекта долевого строительства - в течение 90 дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2023 г. при условии надлежащего выполнения Дольщиками своих обязательств по Договору.

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

**1.8.** В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщикам соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщикам осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**1.9.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

При этом акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается в 4 (четыре) экземплярах: два из которых остается у Застройщика, два передается Дольщикам.

Обязательства Дольщиков считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора в соответствии с п. 5.1. настоящего договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**1.10.** Дольщики путем подписания Договора подтверждают, что ознакомились с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

Дольщики подтверждают, что до заключения Договора получили всю необходимую, полную и удовлетворяющую их информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Объекте, в котором расположен Объект долевого строительства;
- о характеристиках Объекта долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщиков на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Дольщиков на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе Объекта;
- о правовых основаниях строительства Объекта (п.1.2. Договора);
- о переходе на Дольщиков бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта.

**1.11.** Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Дольщиков.

В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Объекта долевого строительства (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Объекте долевого строительства), Застройщик обязуется известить Дольщиков письменно, при этом Сторонами заключается дополнительное соглашение к Договору об изменении технических характеристик Объекта долевого строительства.

**1.12.** Подписанием настоящего договора Дольщики считаются уведомленными, а также дают согласие на строительство на Земельном участке объектов, относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлены и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дают согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения объектов долевого строительства, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка.

## **2. Обязанности Застройщика**

**2.1.** Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

**2.2.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщикам Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства возникает только после выполнения Дольщиками своих обязательств по оплате Цены договора, согласно раздела 5 Договора.

**2.3.** По требованию Дольщиков информировать его о ходе строительства Объекта.

**2.4.** Передать Дольщикам Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.6 настоящего договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик обязан передать Дольщикам инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**2.5.** Застройщик вправе в любое время, без согласования с Дольщиками, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей на земельный участок, согласно документам, указанным в п.1.2. договора, третьим лицам.

**2.6.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в обозначенный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

### **3. Обязанности Дольщиков**

#### **3.1. Дольщики обязуются:**

**3.1.1.** Надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 5 «Цена и порядок расчетов по договору» Договора.

**3.1.2.** До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переоборудования, в том числе 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.

**3.1.3.** В случае нарушения Дольщиками обязательств, предусмотренных п. 3.1.2 настоящего договора, Дольщики оплачивают стоимость восстановительных работ и уплачивают штраф в размере 50 (пятидесяти) % от стоимости этих работ в течение 1 (одного) месяца с момента получения соответствующего требования.

При этом согласие Дольщиков на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

**3.1.4.** Совершить действия, связанные с приемкой Объекта долевого строительства и подписанием акта приема-передачи, в сроки и в порядке согласно п.п.4.5. – 4.7. настоящего договора.

**3.1.5.** С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в том случае, когда составление такого документа предусмотрено настоящим договором и действующим законодательством, в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, оплачивать коммунальные услуги.

**3.1.6.** Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведения замеров БТИ и ввод Объекта в эксплуатацию.

**3.2.** Дольщики не вправе посещать строящийся Объект без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.

В противном случае Застройщик не несет ответственность за безопасность Дольщиков.

**3.3.** До приемки Объекта долевого строительства компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком в случае нарушения Дольщиками установленного Договором срока приемки Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.

**3.4.** В случае нарушения Дольщиками срока приемки Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщики уплачивают Застройщику пени в размере 0,1 % от стоимости Объекта долевого строительства за каждый день, сверх срока, установленного для приемки Объекта долевого строительства, до момента подписания акта приемки-передачи.

**3.5.** Дольщики не имеют права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным требованиям.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщикам Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщиков от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения своих обязательств по договору долевого участия в строительстве.

**3.6.** В случае необходимости нотариального оформления документов по Объекту долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Дольщиков.

**3.7.** Дольщики обязуются не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации Договора, забрать свой экземпляр зарегистрированного Договора и своевременно приступить к его исполнению.

#### **4. Передача Объекта долевого строительства**

**4.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиками осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**4.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**4.3.** Договором Стороны предусмотрели, что досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается, при условии, что Дольщиками исполнены обязательства по оплате в полном объеме.

**4.4.** Застройщик в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязуется направить Дольщикам сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщиков о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщиков, предусмотренных пунктом 4.6. настоящего договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиками в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщикам лично под расписку.

**4.5.** Дольщики, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение 30 (тридцати) дней со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи или отказаться от подписания акта приема-передачи с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме.

**4.6.** Дольщики в период с 15 (пятнадцатого) календарного дня по 30 (тридцатый) календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в п.4.5. Договора обязаны осуществить осмотр Объекта долевого строительства, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность.

При отсутствии у Дольщиков замечаний они подписывают акт приема-передачи.

При наличии у Дольщиков замечаний стороны фиксируют данные замечания в дефектном акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Дольщиками Объекта долевого строительства.

После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в дефектном акте (с указанием даты) факт снятия всех замечаний.

После подписания дефектного акта со снятием всех замечаний Дольщики подписывают акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом Дольщики не имеют права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в случае подписания им дефектного акта со снятием всех замечаний.

Неявка Дольщиков в срок, указанный в пункте 4.6. настоящего договора, для осуществления осмотра Объекта долевого строительства (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта долевого строительства в срок, согласованный сторонами в дефектном акте) и/или неподписание Дольщиками акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается уклонением Дольщиков от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При уклонении Дольщиков от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.п.4.5., 4.6. срок, или при отказе Дольщиков от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщикам, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний акт признается действительным, если мотивы Дольщика признаны Застройщиком необоснованными, либо Дольщик отказался от подписания акта приема-передачи Объекта без указания причин.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщикам со дня составления предусмотренных настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщикам Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщиков от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Дольщикам неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

В случае заявления Дольщиком претензий по качеству Объекта, Стороны составляют акт с перечнем замечаний. Застройщик имеет право отказать Дольщику в устранении замечаний в случае их необоснованности или если указанные замечания носят несущественный характер (не препятствуют использованию Квартиры по назначению). Замечания Дольщика, признанные Застройщиком обоснованными и существенными, должны быть устранены Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, при этом Дольщик не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора и(или) возмещения своих расходов на устранение недостатков

**4.7.** Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям.

Указанные факты подтверждаются вступившим в силу решением суда.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

**4.8.** Стороны определили, что существенным изменением проектной документации Объекта, а именно размера передаваемого Дольщикам Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Объекта долевого строительства более 5 % от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Объекта, указанного в п. 1.1. Договора.

Иные несущественные изменения проектной документации Объекта вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

**4.9.** Подписание Дольщиками акта приема-передачи Объекта долевого строительства или оформление Застройщиком в порядке п. 4.6. Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, является подтверждением Дольщиками надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

**4.10.** Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены в результате внесения изменений в проектную документацию. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

## **5. Цена и порядок расчетов по договору**

**5.1.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиками Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_

НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ

Цена договора, указанная в п. 5.1 настоящего договора, является фиксированной и может быть пересмотрена только в случаях прямо установленных ФЗ-214.

**5.2.** Оплата Цены договора производится Дольщиками путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные Акты Российской Федерации» и договором эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**5.3.** Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: город Москва, адрес: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900– для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**5.4.** Депонент: Дольщик -.

**5.5.** Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СК СОЮЗ».

**5.6.** Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_

**5.7.** Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу не позднее \_\_\_\_\_

**5.8.** В случае нарушения сроков внесения платежей Дольщики уплачивают Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.

**5.9.** При нарушении срока внесения платежа Застройщик вправе требовать от Дольщиков оплаты неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5.10.** Оплата Цены Договора производится посредством безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ. При использовании безналичной формы расчетов оплата Цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 5.2. настоящего договора, счет эскроу. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Дольщиков.

**5.11.** В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта долевого строительства, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования Объекта, в т.ч. стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с возведением Объекта.

**5.12.** Уплата Цены договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период.

Оплата Цены договора производится Дольщиками любым не запрещенным законом способом, в т.ч. может производиться зачетом взаимных встречных требований.

**5.13.** В случае отклонения фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным БТИ от соответствующей проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора, более чем на 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра), Стороны осуществляют возврат/доплату денежных средств, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанного в п.5.1 настоящего Договора.

При этом Стороны установили, что возврат/доплата производится за квадратные метры, превышающие установленный настоящим пунктом 0,5 кв.м. (ноль целых пять десятых квадратных метра) осуществляется Дольщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, а если указанный счет к этому моменту будет закрыт, то на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении.

В случае возврата части суммы Цены договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Дольщиков заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств, но в любом случае не ранее подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае доплаты Цены договора по перерасчету Дольщики производят такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Оформление дополнительного соглашения об изменении Цены договора в данном случае не требуется.

**5.14.** Дольщики вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных п. 5.7.

**5.15.** Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Дольщикам только после полной оплаты последним Цены договора в полном объеме, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств, и компенсацию расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором.

**5.16.** В случае возврата Застройщиком Дольщикам денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

**5.17.** Уплата Цены договора производится в полном объеме в срок, указанный в п.5.7. Договора.

Любое изменение порядка оплаты, за исключением п.5.13, возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между Сторонами.

## **6. Дополнительные условия**

**6.1.** Регистрация Договора и изменений к Договору осуществляется Сторонами поровну.

**6.2.** Перепланировку, переустройство Объекта долевого строительства Дольщика вправе производить только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**6.3.** Уступка Дольщиками прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты ими Цены договора или одновременно с переводом долга на Нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Уступка прав требования по Договору Дольщиками допускается только при условии соответствующего письменного согласия Застройщика согласно норм п. 2 ст. 391 ГК РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Уступка Дольщиками прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Договор уступки прав требований по настоящему договору должен быть зарегистрирован в порядке, который установлен для регистрации договоров долевого строительства.

Договор уступки права и/или перевод долга оформляется силами и за счет Дольщиков.

Договор уступки прав требования и/или перевод долга должен быть подписан в 4 (четырёх) экз., один из которых предоставляется Застройщику.

После государственной регистрации договора уступки права требования и/или перевода долга по настоящему договору, Дольщики обязуются не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требований Застройщику.

**6.4.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщиков с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Дольщиками собственными силами и за свой счет.

## **7. Гарантийные обязательства**

**7.1.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

**7.2.** Дольщики вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**7.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими Дольщиками или привлеченными им третьими лицами.

**7.4.** Гарантийный срок, установленный в п. 7.1. Договора, распространяется на несущие конструкции здания.

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов (паспортов, сертификатов, ГОСТов, СНиПов и т.п.).

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинается исчисляться с момента, установленного изготовителем.

**7.5.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.



Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

**7.6.** В случае обнаружения Дольщиками недостатков Объекта долевого строительства, Дольщики имеют право на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика.

Стороны настоящего договора признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, помещений и т.д.) не являются дефектами, поскольку их наличие допускается Сторонами, и не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Дольщиками и не могут быть основанием для отказа Дольщиков от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.7.** При выявлении дефекта Дольщики обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение.

В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

**7.8.** Если того требует характер дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины дефекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Дольщиков.

После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за дефект несет Застройщик.

**7.9.** Если дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Объекта, то Дольщики обязаны немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщики.

## **8. Ответственность сторон**

**8.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8.2.** В случае наступления обстоятельств не зависящих от воли Сторон (форс-мажор), вызванных прямо или косвенно наводнением, пожаром, землетрясением, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, забастовками, предписаниями, приказами или иным административным вмешательством со стороны государственных и/или муниципальных органов, или какими-либо другими постановлениями, административными или правительственными ограничениями, оказывающими влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему договору, или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, сроки выполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

**8.3.** Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по Договору.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа либо Уральской Торгово-промышленной палаты.

В этом случае Сторона освобождается от ответственности по Договору.

**8.4.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщики уплачивают Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом Дольщики обязуются явиться в отдел продаж Застройщика за получением расчета суммы неустойки.

Сумма следующего платежа состоит из суммы неустойки и последующей части долевого взноса.

**8.5.** В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**8.6.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщикам Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщикам неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой)

ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

Если Дольщиками являются граждане, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**8.7.** После ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

**8.8.** В случае если задержка ввода Объекта в эксплуатацию произошла по вине Дольщиков, последние возмещают Застройщику сумму штрафных санкций, выставленных Застройщику другими Дольщиками.

Дольщики производят оплату в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком штрафных санкций.

## **9. Расторжение договора**

**9.1.** Если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Дольщиками путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в полном объеме в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком.

**9.2.** В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Дольщиками путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиками сроков внесения платежей в полном объеме в соответствии с Графиком оплаты Цены договора, то есть нарушение срока внесения платежа в полном объеме в соответствии с Графиком оплаты Цены договора более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком.

**9.3.** В случае наличия оснований, предусмотренных п.п.9.1. и 9.2. Договора, для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщикам предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Дольщиками такого требования, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Дольщикам уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**9.4.** В случае расторжения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора, возврат денежных средств, уплаченных Дольщиками по настоящему договору, осуществляется Банком в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями счета эскроу, размещенными на сайте <https://www.sberbank.ru> и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

**9.5.** При расторжении Договора по любым основаниям, если Дольщиками привлекались заемные средства для оплаты Цены договора, Дольщики обязуются совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.

**9.6.** При расторжении Договора по любым основаниям, если Дольщиком является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.

**9.7.** При расторжении Договора по любым основаниям, если оплата Цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Дольщикам денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов).

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

**9.8.** Если расторжение настоящего договора производится по инициативе Дольщиков, Дольщики обязуются:

а) произвести Застройщику компенсацию расходов по оплате государственной пошлины в связи с регистрацией Договора и в связи с его расторжением, осуществлением такой оплаты, а также расходов, понесенных Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации договора, сдачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Дольщикам, и прочие расходы - в общей сумме 10 000 (десять тысяч) руб.;

б) компенсировать Застройщику затраты, связанные с возвратом Дольщикам денежных средств в связи с расторжением Договора (в том числе, но не ограничиваясь, комиссия банка в связи с перечислением денежных средств, исходя из тарифов, установленных банком; оплата услуг нотариуса, связанных с внесением денежных средств на депозит и прочее).

## **10. Условия привлечения средств Дольщиков.**

**10.1.** В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения Застройщиком денежных средств Дольщиков в случае размещения таких средств на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств Застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1, 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

## **11. Правопреемство**

**11.1.** В случае передачи Дольщиками прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Дольщики обязаны в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

**11.2.** Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Дольщиками и произведенной Дольщиками оплаты по такому договору.

**11.3.** Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области, и вступает в силу с момента такой регистрации.

Расходы по регистрации берут на себя Дольщики.

**11.4.** В том случае, если Дольщики совершат юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, нарушая тем самым условия настоящего договора, Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

## **12. Заключительные положения**

**12.1.** Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему, за исключением случаев расторжения Договора в установленном законом порядке.

Расходы по регистрации настоящего Договора распределяются между Дольщиками и Застройщиком согласно законодательства РФ.

Если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, Дольщиками не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, он считается расторгнутым по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его подписания Сторонами.

**12.2.** Договор может быть расторгнут только по взаимному соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором и законом.

**12.3.** Дольщики обязуются в случае изменения реквизитов, указанных в Договоре, в течение 3 (трех) дней с момента их изменения, уведомить об этом Застройщика.

В противном случае все письма, направленные Застройщиком Дольщикам, считаются отправленными по надлежащему адресу.

**12.4.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию

какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего договора.

**12.5.** Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Дольщиков, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение.

Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщиков посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика.

Персональные данные Дольщиков предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Дольщиков в том числе о других продуктах и услугах Застройщика.

Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиками Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

Дольщики не возражают против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

**12.6.** Если Дольщиками являются коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

**12.7.** Застройщик довел до сведения Дольщика, что при регистрации Объекта долевого строительства площадь Объекта указывается без учета летних помещений, балконов, веранд, террас, лоджий, на основании данных, предоставленных Бюро технической инвентаризации (БТИ).

**12.8.** 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.

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

**12.10.** 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.

**12.11.** Настоящий Договор составлен в письменной форме.

**12.12.** В случае подписания настоящего Договора собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон настоящий Договор оформляется в **5 (пяти) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждого Дольщика, два - для Застройщика, один - для регистрирующего органа.

**12.13.** 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.

**12.14.** 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.

**12.15.** Договор составлен в 3(Трех) экземплярах, в том числе, один экземпляр предназначен для Дольщика, один экземпляр для Застройщика, состоит из 12 (Двенадцати) страниц, подписанных сторонами и **Приложений № 1-2-3.**

Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

**12.16.** Дольщики обязуются своевременно, т.е. в срок до 5 (пяти) дней в письменном виде уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 14 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта и иных данных.

Существенные изменения и дополнения к Договору (предусмотренные законодательством в п.4 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**12.17.** Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

### 13. Приложения:

13.1. Приложение №1 – Схема расположения объекта долевого строительства на этаже.

13.2. Приложение №2 - Характеристика Объекта долевого строительства.

13.3. Приложение №3 - Уровень отделки Помещения.

### 14. Юридические адреса и реквизиты сторон

**Застройщик:**

**ООО СЗ «СК СОЮЗ»**

**Дольщики:**

Юридический/почтовый адрес:

620014, г. Екатеринбург,

ул. Шевченко, д.9, оф. 314

ОГРН 1116678004178

ИНН 6678004243/КПП 667801001

р/с 40702810667460003949

к/с 30101810800000000651

Западно-Сибирское отделение

№8647 ПАО Сбербанк

БИК 047102651

Директор \_\_\_\_\_ /Енин И.В./

м.п.

**Схема расположения объекта долевого строительства на этаже.**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Енин И.В./

**Дольщики:**

\_\_\_\_\_ //

**Характеристика Объекта долевого строительства.**

Проектный №	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, м <sup>2</sup> с учетом балконов (лоджий)	В том числе площадь жилая, м <sup>2</sup>	Площадь балконов (лоджий) с коэффициентом 0,5 м <sup>2</sup>

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Енин И.В./

**Дольщики:**

\_\_\_\_\_ /./

**Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома**  
**Основные проектные характеристики многоквартирного дома**

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Многоквартирный дом	Жилое	20	18 578,19	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	Монолитные железобетонные	Высокий « В+ »	Высокий (до 6 баллов)

**Уровень отделки и основные характеристики квартиры**

Помещения квартиры	Стены	Пол	Потолок	Дверь
Коридор	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция	Монолитный железобетон	Металлическая сейф дверь
Комната	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция	Монолитный железобетон	Нет
Ванная	- гипсовая пазогребневая плита; - монолитный железобетон; -газозолобетонный блок с цементно-песчаной штукатуркой - вентиляционный блок.	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция	Монолитный железобетон	Нет
С/У	- гипсовая пазогребневая плита; - монолитный железобетон; -газозолобетонный блок с цементно-песчаной штукатуркой. - вентиляционный блок.	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция	Монолитный железобетон	Нет
Кухня	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка	Монолитный железобетон	Нет

Лоджии

- остекление по проекту (алюминиевый профиль с раздвижным открыванием), пол монолитный железобетон.

Окна

- двухкамерные стеклопакеты, пластиковые подоконники и откосы.

Сантехника

- без установки ванны,  
- унитаз (устанавливаются только в одном С/У или ванной),  
- раковина (устанавливается на кухне).

Инженерные системы

Электрика (по проекту):  
- выполнение электрической разводки по квартире с установкой розеток и выключателей,  
- светильники не устанавливаются,  
- электроплита не устанавливается,  
- устанавливается кнопка дверного звонка,  
- электрический полотенцесушитель не устанавливается.

Слаботочные сети (по проекту):

- телевидение, интернет – подводка до квартирного щита (ниши),  
- входной видеодомофон устанавливается на двери подъезда, аудио трубка устанавливается в квартире.

Отопление (по проекту):

- металлические конвекторы с возможностью установки термоголовки (дополнительно).

Пожарная сигнализация:

- по проекту.

Вентиляция:

- по проекту.

Водоснабжение и канализация:

- по проекту,  
- стояки, проходящие в квартире, обшиваются гипсокартоном.

Приборы учета

- поквартирные счетчики (устанавливаются в этажных щитках) электроэнергии - двухтарифные, ХВС, ГВС, отопление.

Лифт

- общедомовые узлы учета.  
- по проекту.

Места общего пользования – чистовая отделка по проекту.

**Застройщик:**

**Дольщики:**

\_\_\_\_\_/Енин И.В./

\_\_\_\_\_/./