

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом»** в лице директора Конькова Тимофея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ **(ФИО/наименование организации)**, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

**1.1. Многоквартирный дом** – Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, трансформаторной подстанцией и встроено-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ПЗУ) – 1 этап строительства.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 6561 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Декабристов, 20, кадастровый номер участка 66:41:0601034:2.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (со всеми изменениями и дополнениями) на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU 66302000-2239-2021 от 18.05.2021 г., выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области. Срок действия указанного Разрешения на строительство – до 01.11.2023 г.
- Решение Единственного участника ООО «Уралинвестцентр» от 03.11.2020 г.
- Свидетельство об удостоверении факта принятия решения органом управления юридического лица и о составе участников (членов) этого органа, присутствовавших при принятии данного решения от 03.12.2020 г., удостоверенное нотариусом нотариального округа город Екатеринбург Свердловской области, зарегистрированное в реестре нотариуса за № 66/184-н/66-2020-4-919
- Акт приема-передачи имущества от 03.12.2020 г.
- Проектная декларация, размещенная в соответствии с требованиями действующего законодательства в системе ЕИСЖС.

Основными характеристиками Многоквартирного дома являются:

Вид	<b>Многоквартирный дом</b>
Назначение	<b>Жилое</b>
Этажность / Общая площадь	<b>19 этажей / 12 484,65 кв.м.</b>
Материал наружных стен	<b>монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)</b>
Материал поэтажных перекрытий	<b>монолитные железобетонные</b>
Класс энергоэффективности	<b>В</b>
Сейсмостойкость	<b>6 баллов</b>

**1.2. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности и аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого

строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, направляющее собственные и/или заемные средства для строительства Многоквартирного дома.

1.4. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является \_\_\_-**комнатная квартира**, далее по тексту «Объект долевого строительства», **проектный номер** \_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_ **этаже** Многоквартирного дома, назначение – жилое.

2.3. Проектная планировка (план) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены соответственно в Приложении № 1 «План Объекта долевого строительства» и Приложении № 2 «Местоположение Объекта долевого строительства на этаже», являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора общая площадь Объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и составляет: \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе коридор – \_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната 1 – \_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната \_\_\_\_\_ – 16,10 кв.м., санузел 1 – \_\_\_\_\_ кв.м., санузел 2 – \_\_\_\_\_ кв.м., кухня – \_\_\_\_\_ кв.м.

2.5. Общая площадь Объекта долевого строительства может изменяться на момент окончания строительства Многоквартирного дома как в большую сторону, так и в меньшую сторону. Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства определяется согласно замерам, проведенным Органом технической инвентаризации, далее по тексту «БТИ», выбранным Застройщиком.

2.6. Изменение общей площади Объекта долевого строительства относительно окончательной общей площади Объекта долевого строительства, определенной согласно п.2.5 настоящего Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, является основанием для заключения Дополнительного соглашения к Договору до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, далее по тексту «Акт приема-передачи».

## 3. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ **(НДС не предусмотрен)** и определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства, согласно п.2.4. настоящего Договора.

Стоимость 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_.

3.2. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст.18 Закона об участии в долевом строительстве.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства до получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу счет, открываемый в АО «ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

*Эскроу-агент: Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»*

*Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»*

*ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077*

*Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10*

*Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru*

*Телефон: 8-800-775-8686.*

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_

Срок внесения Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в течение \_\_\_\_\_ с момента государственной регистрации настоящего договора.

**Срок условного депонирования:** по 01.05.2024г. включительно.

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

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

*В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма",*

*Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».*

3.4. При изменении общей площади Объекта долевого строительства, в соответствии с п.2.5. настоящего Договора, Стороны производят перерасчет по Договору, в следующем порядке:

До получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

3.4.1.1. если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства согласно п. 2.5 настоящего Договора будет отличаться от общей площади Объекта долевого строительства в большую сторону, Участник долевого строительства не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на счет эскроу в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

После получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но до подписания Акта приема-передачи:

3.4.1.2. если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства согласно п. 2.5 настоящего Договора будет отличаться от общей площади Объекта долевого строительства в большую сторону, Участник долевого строительства не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в выставленном Застройщиком счете на оплату. Доплата участником долевого строительства производится после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.4.2. если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства согласно п. 2.5 настоящего Договора будет отличаться от общей площади Объекта долевого строительства в меньшую сторону более, чем на 5 (Пять) % от общей площади, указанной в п. 2.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения денежных средств от АО Банк «Дом.РФ», находящихся на счете эскроу Участника долевого строительства (при условии подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору о перерасчете площади) возвращает Участнику долевого строительства денежные средства за разницу, превышающую 5 (Пять) % от общей площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, согласно п.3.1 настоящего Договора.

3.5. Моментом исполнения обязательства Участником долевого строительства по оплате цены Договора считается день поступления денежных средств на эскроу счет, открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае, предусмотренном п. 3.4.1. настоящего Договора.

В случае возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, моментом исполнения обязательства Застройщика по возврату денежных средств является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

#### **4. Срок передачи Объекта долевого строительства**

- 4.1. Застройщик обязуется обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее **01.11.2023 г.**
- 4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства должна быть произведена Застройщиком **не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод** Многоквартирного дома в эксплуатацию путем составления Акта приема-передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, в том числе по финансированию.
- 4.3. Передача Объекта долевого строительства определяется в следующем порядке:
- 4.3.1. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства согласно в п.4.2. настоящего Договора направляет Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, далее по тексту «Сообщение», путем направления заказного письма Участнику долевого строительства с описью вложения и уведомлением о вручении или путем вручения Сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 4.3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
- 4.3.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.
- 4.3.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи, при наличии замечаний, вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра Объекта долевого строительства, в котором фиксируются данные замечания с указанием сроков для их устранения и срока повторного осмотра Сторонами Объекта долевого строительства. После устранения указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний, Стороны фиксируют в Акте осмотра (с указанием даты) факт повторного осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и снятия всех замечаний. После снятия всех замечаний, подтвержденных Актом осмотра, Стороны подписывают Акт приема-передачи.
- 4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.3.3 Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства срока, вправе составить односторонний Акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи.
- 4.5. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается немотивированный отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, неявка Участника долевого строительства без уважительных причин в предусмотренный Договором срок для принятия Объекта долевого строительства и любое другое бездействие Участника долевого строительства в принятии Объекта долевого строительства без уважительных причин, в том числе вызванное ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по своевременному уведомлению Застройщика о любых изменениях фамилии, места жительства (места нахождения), контактных телефонов.

#### **5. Обязательства Сторон**

##### **5.1. Застройщик обязуется:**

- 5.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и правилами,

действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

5.1.3. При обнаружении Участником долевого строительства некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты в согласованные Сторонами сроки за свой счет и своими и (или) привлеченными силами.

5.1.4. При условии своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется после завершения строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п.2.2 настоящего Договора, по Акту приема-передачи.

5.1.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.1.6. 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 справку об отсутствии задолженности по Договору.

5.1.7. Застройщик вправе внести в проект изменения, в том числе архитектурные, структурные, а также заменить строительные материалы или оборудование на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации. Надлежащим уведомлением Участника долевого строительства в этом случае является внесение изменений в проектную декларацию в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.8. Застройщик вправе однократно перенести срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, в том числе по причине продления разрешения на строительство, но не более, чем на четыре месяца, в одностороннем порядке. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о переносе срока окончания строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее, чем за 1 (Один) месяц до даты, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

## **5.2. Обязательства Участника долевого строительства:**

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в соответствии с п. 3.3. Договора, в том числе произвести соответствующую доплату в соответствии с п.3.4.1.1 и 3.4.1.2 Договора.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства в соответствии с порядком, согласованным Сторонами (п.4.3 Договора).

5.2.3. Участник долевого строительства обязуется своевременно, т.е. в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Разделе 11 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства (места нахождения), замене документа, удостоверяющего личность, банковских реквизитов, контактных телефонов.

5.2.4. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией, принявшей Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента

подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.4 Договора) Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (электроэнергия, тепло-, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и пр.), а также несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Многоквартирного дома пропорционально его доле в праве на общее имущество Многоквартирного дома согласно выставляемым счетам.

5.2.5. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.6. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутри Объекта долевого строительства перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), в том числе не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Многоквартирного дома (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика.

5.2.7. В случае, если Участником долевого строительства до даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или произведены указанные работы, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства, фасад Многоквартирного дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) процентов от цены Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства, фасад Многоквартирного дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные возвращением Объекта долевого строительства, фасада Многоквартирного дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

5.2.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

5.2.9. Участник долевого строительства обязуется в течение 6 (шести) месяцев с момента подписания настоящего договора, открыть счет-эскроу в АО Банк «Дом.РФ».

## **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 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 со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого Акта приема-передачи в Многоквартирном доме.

6.3. При обнаружении Участником долевого строительства в пределах гарантийных сроков некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в согласованные Сторонами сроки, при условии, что Участник долевого строительства заявил о них Застройщику в разумный срок с момента их обнаружения.

Представитель Застройщика должен прибыть для установления причины дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Участника долевого строительства. 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.

Если дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственность 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 Инструкции 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.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку 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. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приемки Объекта долевого строительства, указанного в п.2.2. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства штрафной неустойки в размере



0,05% от Цены долевого участия в строительстве, согласно п.3.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.6. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как:

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, активируемые 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 другие обстоятельства);

- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства);

7.7. 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. В этом случае сторона освобождается от ответственности по Договору.

7.8. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано неправомерными действиями или бездействием государственных органов и учреждений.

7.9. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано нарушением третьими лицами сроков подключения Многоквартирного дома к городским инженерным сетям.

7.10. Все начисленные Застройщиком по настоящему Договору неустойки (штрафы, пени) должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

## **8. Расторжение Договора**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в п.4.2. Договора срок передачи такого объекта на два месяца.

8.1.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

8.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.2.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в

предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.2.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

8.2.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, в соответствии с п.5 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.5. настоящего Договора.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

*8.6 При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.*

## **9. Исполнение обязательств по Договору**

9.1. Исполнение обязательств Сторонами.

9.1.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

9.1.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи.

## **10. Прочие условия**

10.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до/после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под многоквартирным домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов

межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание, раздел, выдел земельного участка, объединение или перераспределение с другим(и) земельным(и) участком(ами), совершение Застройщиком любых иных действий, связанных с разделом указанного земельного участка, уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка, изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на указанные действия не требуется.

10.2. Право аренды земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего договора, передается в залог ПАО «Сбербанк России» по Договору залога № 55260 от 22.01.2021 г. в обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 55260 от 22.01.2021 г., по условиям которого ПАО «Сбербанк России» открывает Застройщику невозобновляемую кредитную линию для финансирования затрат для строительства многоквартирного дома.

10.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией и извещен о конструктивных особенностях многоквартирного дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий многоквартирного дома, об особенностях устройства наружных стен; об особенностях фасада; об особенностях остекления; об особенностях электрической разводки, разводки водопроводных и канализационных стояков, трубопроводов; об особенностях вентиляционных систем в квартирах и прочих конструктивных особенностях.

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

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

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

10.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика и с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

10.8. Все письменные уведомления (требование, сообщение) направляются Сторонами по адресам для почтовой корреспонденции, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются Стороне под расписку. В случае, если Сторона отказывается принять заказное письмо, и данное заказное письмо возвращено оператором связи с сообщением об отказе от его получения, а также если Сторона отсутствует по указанному почтовому адресу, то такая Сторона считается уведомленной, извещенной и получившей соответствующее уведомление (требование, сообщение) с даты поступления почтового отправления, содержащего соответствующее уведомление (требование, сообщение), в отделение связи.

10.9. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, о Проекте строительства, а также ознакомлен с документами, в соответствии с п.2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве.

10.10. Участник долевого строительства имеет право посещения строящегося Объекта долевого строительства для ознакомления с ходом ведения работ только по предварительной договоренности с Застройщиком и в сопровождении представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ.

10.11. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участников долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

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

10.13. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, 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 Участника долевого строительства. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора, бессрочно, без оформления дополнительных документов.

10.14. Существенным изменением проектной документации Многоквартирного дома, а именно размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) % от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.4. Договора. Иные несущественные изменения проектной документации Многоквартирного дома вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

10.15. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Росреестра по Свердловской области, два – передаются Сторонам.

10.16. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

10.16.1. Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства».

10.16.2. Приложение № 2 «Местоположение Объекта долевого строительства на этаже».

10.16.3. Приложение № 3 «Уровень отделки Объекта долевого строительства и перечень оборудования».

## 11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

<b>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом» ОГРН 1206600048907 от 02.09.2020г.,</b>	<b>Участник долевого строительства:</b> _____
--	--

ИНН 6671114945, КПП 667101001, Адрес: г.Екатеринбург, ул. Радищева, стр.28, оф. 1503 Р/с 40702810307260041732, К/счет 30101810375010000616 Филиал «Челябинский» АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 047501616; ОКПО 46060705	
_____ /Т.В. Коньков/	_____ / _____ /

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ от «07» июля 2021 г.

### ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
«Дом»

\_\_\_\_\_ /Т.В. Коньков/

**Участник долевого строительства:**

ООО «Корпорация «Маяк»

\_\_\_\_\_ /М.В. Сухановская/

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ от «07» июля 2021 г.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА  
ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
«Дом»

\_\_\_\_\_/Т.В. Коньков/

**Участник долевого строительства:**

ООО «Корпорация «Маяк»

\_\_\_\_\_/М.В. Сухановская/

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ от «» июля 2021 г.

Уровень отделки Объекта долевого строительства и перечень оборудования

1	Стены и перегородки	Штукатурка, цементная смесь
2	Потолок	Затирка
3	Пол	Пенотерм и цементно-песчаная стяжка
4	Пол в санузлах	Цементно-песчаная стяжка
5	Окна	По проекту, пластиковые
6	Остекление балконов, лоджий при их наличии	По проекту
7	Входная дверь	Металлическая
8	Межкомнатные двери	Отсутствуют
9	Сантехника	Унитаз, умывальник
10	Система отопления	Установка нагревательных приборов по проекту
11	Электроснабжение	По проекту, приборы учета; без установки электроплит
12	Квартирная разводка ГВС и ХВС	По проекту

13	Радиофикация	По проекту
14	Телефонизация	По проекту до квартиры без разводки
15	Охранно-пожарная сигнализация	По проекту

Производитель и марка применяемых отделочных материалов и оборудования определяются застройщиком самостоятельно.

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Дом»**

\_\_\_\_\_/Т.В. Коньков/

**Участник долевого строительства:**

**ООО «Корпорация «Маяк»**

\_\_\_\_\_/М.В. Сухановская/