

Договор
участия в долевом строительстве № _____

г. Екатеринбург

«____» ____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Формула Строительства Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Архипова Евгения Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и [REDACTED], именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые - «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту- «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц организовать и построить (создать) Двухсекционный жилой дом переменной этажности №1 со встроенными нежилыми помещениями общественного использования (№1 по ПЗУ) секции 1А, 1Б (далее по тексту – Жилой дом) в составе Жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного использования и надземной автостоянкой в границах улиц Викулова-Начдива Васильева-Каменщиков-Металлургов в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:111024, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, а Участник обязуется внести денежные средства на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором, принять Квартиру после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Характеристика Квартиры:

- назначение: жилое помещение.
- тип квартиры: [REDACTED]
- этаж: [REDACTED]
- секция: [REDACTED]
- строительный номер: [REDACTED]. Указанный номер квартиры является строительным (условным) и может быть изменен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.
- проектная (приведенная) площадь: [REDACTED] кв.м., в т.ч. площадь лоджии (с коэффициентом 0,5): [REDACTED] кв.м.

Проектная планировка (план) и местоположение Квартиры на этаже, уровень отделки Квартиры и перечень оборудования изложены в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее по тексту «Закон об участии в долевом строительстве».

1.5. Срок окончания строительства Жилого дома и получение разрешения на ввод в эксплуатацию – четвертый квартал 2021 года.

1.6. Срок передачи Участнику долевого строительства Квартиры - до «31» марта 2022 года.

1.7. Застройщик имеет право ввести Жилой дом в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру досрочно, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

1.8. Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются

общие инженерные коммуникации и оборудование, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

1.9. Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося имущественного комплекса в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенно-пристроенные нежилые помещения, в т.ч. офисы, помещения клубов настольного тенниса, автостоянка, помещения, необходимые для эксплуатации указанных объектов недвижимости, а также помещения, входящие в состав перечисленных объектов капитального строительства, не являются предметом настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору. Перечисленные в настоящем пункте объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник долевого строительства не осуществляет финансирование указанных объектов и у Участника долевого строительства не возникает каких-либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

1.10. Застройщик осуществляет строительство (создание) Жилого дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства путем их размещения на счетах эскроу в Публичном акционерном обществе «СБЕРБАНК» (ИИН 7707083893, доп.офис №7003/0897, адрес: 620026, г.Екатеринбург, ул.Куйбышева, 67; телефон (800)5555550).

Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты стоимости настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Местонахождение и почтовый адрес Банка: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, КПП 667102006, к/с № 3010181050000000653 открыт в ГУ Банка России, БИК 044030653, Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Формула Строительства Девелопмент»

Депонируемая сумма: _____

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: _____

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2022г.

1.11. Застройщик гарантирует, что он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства Объекта, в соответствии с ФЗ-№ 214, что подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство Жилого дома №RU66302000-1667-2019 от 04.09.2019 года, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0000000:111024, на котором строится Жилой дом, площадью 3000 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров), зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 20.05.2019 года за номером 66:41:0000000:111024-66/001/2019-1.
- Заключение №29-12-14/65 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» выдано Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области «25 сентября 2019 года.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Кроме того, указанные документы, а также проектная декларация, учредительные документы Застройщика и иные документы, относящиеся к строительству Жилого дома, имеются в свободном доступе на

сайте **жктихомиров.рф**, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Цена Договора (Квартиры), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет () рублей и определяется как произведение цены 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры, согласно п.2.2. настоящего Договора.

Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет () рублей.

2.2. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора общая приведенная площадь Квартиры определяется проектом и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом (при этом площадь балконов принимается к расчету с коэффициентом 0,3, площадь лоджий - с коэффициентом 0,5).

2.3. Общая приведенная площадь Квартиры может изменяться на момент окончания строительства Жилого дома. Окончательная общая приведенная площадь Квартиры определяется согласно замерам бюро технической инвентаризации (БТИ) с учетом понижающего коэффициента площади лоджий (балконов).

2.4. Если фактическая приведенная площадь Квартиры, определенная по результатам замеров БТИ, будет отличаться более чем на 2 (два) процента от приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.2 Договора, цена Квартиры подлежит изменению на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемого Сторонами до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства. При этом Стороны производят перерасчет в следующем порядке:

2.4.1. Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры будет отличаться от общей приведенной площади Квартиры, установленной в п.1.2 Договора в большую сторону, Участник долевого строительства не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости одного кв.м. общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.4.2. Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры будет отличаться от общей приведенной площади Квартиры, установленной в п.1.2 Договора в меньшую сторону, Участнику долевого строительства по его заявлению возвращаются денежные средства в сумме, соразмерной разнице в площадях, исходя из стоимости одного кв.м. общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора..

2.5. Отклонения фактической приведенной площади Квартиры от проектной (приведенной) площади Квартиры, установленной в п.1.2 договора, в пределах 2(двух) % не влечет перерасчет стоимости Квартиры.

2.6. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается общая площадь квартиры без учета площади лоджии или балкона.

Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади лоджии или балкона не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между Сторонами, в связи с этим возврат денежных средств Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.

2.7. Участник оплачивает цену Квартиры в соответствии с графиком платежей, установленном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.8. Для целей расчета по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется в течение 1 рабочего дня после государственной регистрации настоящего Договора открыть в Банке, указанном в п.1.10 настоящего Договора, счет эскроу.

Денежные средства в соответствии с графиком платежей зачисляются Участником долевого строительства на открытый эскроу счет, и перечисляются Банком Застройщику по завершении строительства Жилого дома при условии предоставления в Банк документов, указанных в п.6 ст.15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

Порядок открытия, обслуживания, закрытия счетов эскроу и возвращения денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора устанавливаются документами Банка и действующим законодательством.

3. Порядок передачи Квартиры.

3.1. Передача Квартиры по настоящему договору производится по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. Передача Квартиры производится только после полной оплаты Участником долевого строительства установленной цены договора.

3.2. Передача Квартиры осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в срок, указанный в п. 1.5 настоящего договора.

3.3. Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче Квартиры по адресу, указанному участником в разделе 9 настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. 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 Стороны проводят повторный осмотр с составлением Акта, в котором подтверждается факт устранения недостатков и отсутствия замечаний, после чего подписывается Акт приема-передачи Квартиры.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт передачи Квартиры. Односторонний акт признается действительным, если:

- мотивы отказа Участника долевого строительства от подписания двустороннего акта признаны Застройщиком необоснованными;
- Участник долевого строительства отказался от подписания акта приема-передачи Квартиры без указания причин;
- Участник долевого строительства не явился на приемку в течение двух месяцев с момента отправки уведомления независимо от причины.

Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

3.7. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.5 настоящего договора, Застройщик за два месяца до истечения установленного срока, направляет Участнику информацию и предложение об изменении срока окончания строительства.

3.8. Стороны при заключении настоящего договора исходят из того, что доказательством надлежащего качества построенного Жилого дома и Квартиры и соответствия строительно-техническим нормам и правилам является факт получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Передача Участнику долевого строительства общего имущества построенного многоквартирного дома, не являющегося частями Квартиры (в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы), по акту приема-передачи не производится. Подписывая Акт приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства также подтверждает, что общее имущество построенного многоквартирного дома по своему качеству и объему соответствует проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, находится в исправном состоянии.

3.9. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры и оборудование, предусмотренные настоящим договором и проектной документацией на строительство Жилого дома, достаточен для использования Квартиры по назначению.

3.10. Передача документов, необходимых со стороны Застройщика для оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Расходы, связанные с оформлением документов, необходимых для регистрации, а также уплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру, осуществляются силами и за счет Участника долевого строительства.

3.11. Застройщик имеет право не передавать ключи от Квартиры и не выдавать документы, необходимые для регистрации права собственности Участнику долевого строительства на Квартиру при наличии задолженности по оплате цены договора.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а так же обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставить по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

4.1.3. По акту приема-передачи передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок, установленный в п. 1.6 настоящего договора, при условии полной оплаты цены договора, а кроме того передать 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).

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства в срок, установленный п. 3.10 настоящего Договора, справку об отсутствии задолженности по договору, а также иные документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

4.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности.

4.1.6. Осуществить постановку объекта недвижимости на кадастровый учет и передать разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на объекты недвижимости.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства своевременной оплаты по настоящему договору, а также уплаты пени за просрочку исполнения денежных обязательств в соответствии с настоящим договором;

4.2.2. Расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве;

4.2.3. Досрочно исполнять свои обязательства по настоящему договору.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Открыть счет эскроу в Банке, указанном в п.1.10 настоящего Договора.

4.3.2. Производить оплату по настоящему Договору в соответствии с условиями о сроках и размерах, установленными графиком финансирования (Приложение №3), производить соответствующую доплату на основании п.2.4.1 Договора.

4.3.3. Принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.3.4. Оплачивать коммунальные услуги и услуги по содержанию квартиры и мест общего пользования многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.3.5. До оформления права собственности на Квартиру не производить в ней перепланировку или переоборудование.

4.3.6. Уведомить Застройщика об изменениях своих данных, указанных в Разделе 9 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства (места нахождения), замене документа удостоверяющего личность, банковских реквизитов, контактных телефонов.

4.3.7. Оплатить расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, за свой счет.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Следить за ходом строительства, знакомиться с документацией, круг которой определен законодательством об участии в долевом строительстве, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность Застройщика;

4.4.2. Уступить права по настоящему договору третьему лицу после полной оплаты цены договора и в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве. Стороны договорились, что о состоявшейся уступке первоначальный Участник долевого строительства – Цедент обязуется уведомить Застройщика в письменной форме с приложением экземпляра договора уступки,

прошедшего государственную регистрацию. В случае отсутствия надлежащего уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав по настоящему договору, риск возможных неблагоприятных последствий несет новый Участник (Цессионарий). Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору при отсутствии надлежащего уведомления о состоявшейся уступке, в т.ч. в части передачи Квартиры первоначальному кредитору, признается надлежащим исполнением. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.4.3. В момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор на коммунальные услуги и техническое содержание Квартиры и общего имущества многоквартирного дома с организацией, принявшей Жилой дом в эксплуатацию.

5. Гарантии.

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

5.2. 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.

5.3. 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 первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.4. При обнаружении Участником долевого строительства некачественно выполненных работ в пределах гарантийных сроков, Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в согласованные Сторонами разумные сроки.

На основании поступившего сообщения Участника долевого строительства о выявленных строительных дефектах Застройщик в течение 7 рабочих дней обязан направить своего представителя для установления причины дефекта. Стороны совместно проводят обследование и составляют акт, в котором отражается характер дефекта, его местоположение, размеры, по возможности, причины возникновения и разумные сроки устранения, если за дефект ответственность несет Застройщик.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или входящих в него частей, вследствие нарушения требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае нарушения срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, предусмотренного п. 1.6 настоящего договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты по настоящему договору, он уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента полного исполнения обязательства.

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

6.4. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие непредвиденные обстоятельства, которые возникли вне зависимости от воли и желания Сторон и которые невозможно устраниТЬ никакими возможными усилиями стороны, затронутой действием таких обстоятельств. К таковым, в частности, относятся:

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже -25 градусов по Цельсию с ветром или ниже -30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства);
- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые беспорядки, 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);
- неправомерные действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие несвоевременное исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору перед Участником долевого строительства.

6.5. Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании действия форс-мажорных обстоятельств, 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.

6.6. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если такое нарушение вызвано неправомерными действиями или бездействием государственных органов и учреждений или нарушением третьими лицами сроков подключения Жилого дома к городским инженерным сетям.

7. Порядок заключения, исполнения и расторжения договора.

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Стороны обязуются совершить действия, необходимые для регистрации настоящего договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента его подписания. В случае, если Участник долевого строительства в течение 10 (десять) рабочих дней с момента подписания настоящего договора не обращается в орган, уполномоченный проводить государственную регистрацию договора, то это свидетельствует об отказе Участника долевого строительства от его намерений по заключению настоящего договора. Договор считается не заключенным, обязательства не возникшими, Застройщик имеет право заключить договор участия в долевом строительстве в отношении Квартиры с другим лицом на условиях по своему усмотрению.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а в случаях, предусмотренных п. 3.6 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон или по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу, осуществляется банком в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

8. Заключительные положения.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае, если разногласия не удастся разрешить, каждая из Сторон вправе обратиться в суд в порядке, установленном действующим законодательством.

8.4. Сообщения, уведомления, извещения и иную корреспонденцию по настоящему договору Стороны направляют по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной почтовому адресу в п. 9 настоящего договора, либо телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается лично под расписку. Корреспонденция считается полученной с даты, указанной в уведомлении о вручении, а в случае, если адресат не получает корреспонденцию, то по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента прибытия в почтовые отделения адресата.

8.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, о проекте строительства, также ознакомлен с документами, в соответствии со ст.20 Закона об участии в долевом строительстве.

8.6. 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 Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ.

8.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком при реализации проекта строительства, в государственную/муниципальную собственность или в собственность эксплуатирующих организаций, в том числе на безвозмездной основе.

8.8. Рекламные конструкции на Жилом доме, размещаемые на период строительства, не входят в общее имущество Жилого дома и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика.

8.9. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие Застройщику на обработку его персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение и передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов. Согласие может быть отозвано путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика и считается прекратившим свое действие с момента получения Застройщиком письменного уведомления об отзыве такого согласия.

8.10. Существенным изменением проектной документации Жилого 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. 1.2 Договора. Иные несущественные изменения проектной документации Жилого дома вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедуры внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

8.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Росреестра по Свердловской области, два – передаются Сторонам.

8.12. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить друг друга. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение корреспонденции. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

8.13. Подписанием настоящего договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в абз.3 п.1.11 настоящего договора, жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме,

формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

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

8.14. Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;
- 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, по результатам изменения проектной документации. 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.

8.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Характеристики Квартиры: проектная планировка, местоположение Квартиры на этаже, уровень отделки Квартиры и перечень оборудования».
- Приложение №2 «Основные характеристики Жилого дома. Отделка мест общего пользования».
- Приложением № 3 - «График платежей».

9. Реквизиты, адреса и подписи Сторон.

9.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Формула Строительства Девелопмент»

ИНН/КПП 6671376997/667101001 ОГРН 1116671018144

Расчетный счет 40702810916540037129 в Уральском банке ПАО Сбербанк г.Екатеринбург
к/с3010181050000000674 БИК 046577674

Юридический адрес: 620142, г.Екатеринбург, ул.Фурманова, 48 оф.1

Тел: +7 (343) 288-72-88

9.2. Участник долевого строительства:

Подписи Сторон:

Застройщик: _____ / Е.К.Архипов/
М.П.

Участник долевого строительства: _____ / _____ /

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве № ____

от «____» ____ 2019 года

**Характеристики Квартиры: проектная планировка,
местоположение Квартиры на этаже.**

Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования

<i>стены</i>	обои под покраску; покраска водоэмульсионной акриловой краской светлых тонов.
<i>полы</i>	теплозвукоизоляционная прокладка, цементная стяжка, укладка ламината, плинтуса пластиковые.
<i>потолки</i>	окраска водоэмульсионной акриловой краской
<i>окна</i>	ПВХ с двухкамерными стеклопакетами
<i>лоджия</i>	витражи алюминиевые с полимерным порошковым покрытием, потолок - окраска, пол - цементная стяжка с армированная фиброволокном, покрытие эмаль для бетонных полов
<i>двери входные</i>	металлические
<i>двери межкомнатные</i>	деревянные
<i>отопление</i>	горизонтальная разводкой в полу. Трубы – металлопластиковые. Радиаторы – стальные панельные со встроенным воздухоходовчиком и терморегулятором. Устанавливается индивидуальный поквартирный прибор учета тепла в распределительном этажном узле (теплосчетчик).
<i>вентиляция</i>	система естественной вентиляции, на двух верхних этажах принудительная вентиляция из кухонь и санузлов.
<i>система водоснабжения и канализации</i>	по проекту с установкой на этаже квартирных счетчиком ХВС и ГВС в шкафу в местах общего пользования, разводка из металлополиполимерных труб
<i>автоматика пожаротушения и дымоудаления:</i>	по проекту. Устройство внутриквартирного пожаротушения «Роса» или аналог
<i>слаботочные сети</i>	выполняются с вводом в квартиру только пожарная сигнализация
<i>электрооборудование</i>	по проекту. Предусмотрена установка эл. розетки для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена). Квартирные счетчики- двухтарифные с установкой на этаже. Монтаж квартирного

	щита, разводка по квартире кабельная с установкой выключателей и розеток отечественного производства.
<i><u>санузлы:</u></i>	
стены	штукатурка цементная, шпатлевка, покраска
пол	гидроизоляция, цементная стяжка, керамическая плитка
санфаянс	унитаз, умывальник со смесителем, сифоном. Производство РФ.
полотенцесушитель	не устанавливается. По проекту предусмотрен электрический.
мойка на кухне	Устанавливается в комплекте со смесителем. Производство РФ.

Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДИТ:

1. Установка бытовых приборов и электроплит.
2. Работы и оборудование, не указанные в настоящем приложении.

Подписи Сторон:

Застройщик: _____ /Е.К.Архипов/
М.П.

Участник долевого строительства: _____ /_____ /

Приложение №2

к договору участия в долевом строительстве №_____
от «_____» 2019 года

Основные характеристики Жилого дома. Отделка мест общего пользования.

Двухсекционный жилой дом переменной этажности №1 со встроенными нежилыми помещениями общественного использования (№1 по ПЗУ) секции 1А, 1Б, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:111024 вдоль улиц Викулова-Начдива Васильева в г. Екатеринбурге, в составе Жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного использования и надземной автостоянкой в границах улиц Викулова-Начдива Васильева-Каменщиков-Металлургов в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга.

Вид объекта: многоквартирный дом

Назначение объекта: Жилое

Количество этажей: 17 и 26

Общая площадь объекта: 27 786,63 м.кв.

Сумма общей площади всех жилых помещений: 18963,93 м.кв.

Сумма общей площади всех нежилых помещений: 1441,17 м.кв.

Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 20405,10 м.кв.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 6 баллов

Отделка мест общего пользования

стены	грунтовка, штукатурка, шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской, плитка-плитка.
полы	стяжка, облицовка керамогранитом 300*300
потолок	шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской светлых тонов
ограждения лестничных маршей и площадок	металлические по ГОСТ 25772.
освещение	По проекту, с установкой светильников в МОП

Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

Подписи Сторон:

Застройщик: _____ /Е.К.Архипов/
М.П.

Участник долевого строительства: _____ / _____ /

Приложение №3

к договору участия в долевом строительстве № _____
от «___» _____ 2019 года

График платежей

Цена квартиры составляет	(_____) руб.
--------------------------	--------------

График внесения платежей:

Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
До «___» ____ 20__ года	(_____) рублей
Итого стоимость квартиры	(_____) рублей

При нарушении графика оплат, договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с п. 5 ст. 5 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».

Подписи Сторон:

Застройщик: _____ /Е.К.Архипов/
М.П.

Участник долевого строительства: _____ /_____ /