

**<ТИП ШАБЛОНА>Договор участия в долевом строительстве № <НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА>**

г. Екатеринбург

<ДАТА ДОКУМЕНТА> года

Общество с ограниченной ответственностью «НПШ Стройтэк», в лице Гузеевой Татьяны Викторовны, действующей на основании доверенности 66 АА 5698594 от восьмого августа две тысячи девятнадцатого года, удостоверенной Игнатовой Ольгой Васильевной, нотариусом нотариального округа город Екатеринбурга, зарегистрированной в реестре нотариуса за № 45/136-н/66-2019-4-1002, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

<ФИО ИНВЕСТОРА С ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ>, именуем<ый> в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

**Жилой дом** – односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№ 1 по ПЗУ), встроенно-пристроенной трехуровневой автостоянкой с эксплуатируемой кровлей, расположенный по адресу: **Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Фрунзе-Цвиллинга**, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **66:41:0402028:31**, принадлежащем Застройщику на праве собственности, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 04.06.2018 г.

Жилой дом имеет следующие характеристики: назначение: жилое, количество этажей: 32, количество подземных этажей: 2; общая площадь: 29 751,8 кв.м.; материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпича); материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: высокий (В); класс сейсмостойкости: величина расчётного сейсмического воздействия на участок строительства объекта: 5,0 баллов по шкале MSK-64, по карте В – 6 баллов.

**Квартира** – структурно обособленное помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Объект долевого строительства** – входящая в состав Жилого дома **<КОМНАТНОСТЬ>-комнатная квартира № <УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ>** (строительный), **проектной суммарной площадью <ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С ЛЕТНИМИ>** кв.м (в том числе площадь лоджий (балконов), принятая к расчету с коэффициентами: лоджии 0,5, балконов 0,3), расположенная на **<ЭТАЖ> этаже** жилого дома. **Назначение: жилое.**

Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в настоящем разделе договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются общие инженерные коммуникации, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенные нежилые помещения офисов, не являются предметами настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору. Указанные объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства указанных объектов и у него не возникает каких – либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

Характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях **№ 1 и № 2** к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью.

**Общая площадь квартиры** - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий (балконов).

**Суммарная площадь объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых) и площади балконов с учетом понижающего коэффициента 0,3 (ноль целых три десятых).

**Изменение планировки квартиры (перепланировка)** – изменение конфигурации квартиры (в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в квартире, приводящие к изменению квартиры по сравнению с проектом, производство которых возможно исключительно после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры сторонами настоящего договора.

**Изменение фасада дома** – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров или телевизионных антенн вне квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению Застройщика, могут изменить фасад Жилого дома.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

**Проект** – проектная документация, прошедшая государственную экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик с использованием средств участников долевого строительства осуществляет строительство Жилого дома по согласованному проекту с вводом в эксплуатацию в срок не позднее **31 марта 2021 года**. Объект долевого строительства передается Застройщиком участнику долевого строительства не позднее **30 июня 2021 года**. **Застройщик имеет право досрочно исполнить свое обязательство по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

2.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Разрешение на строительство № RU 66302000-1231-2018, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 27 июня 2018 года;
- Право собственности Застройщика на земельный участок, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 04 июня 2018 г.;
- Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ – 214.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что документы, перечисленные в настоящем пункте договора, а также проект договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, фотографии строящегося объекта, учредительные документы и бухгалтерская отчетность Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ – 214, имеются в свободном доступе и размещены в соответствии с требованиями действующего законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

2.3. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства, указанный в разделе 1. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **<ДОЛИ КЛИЕНТОВ СПИСКОМ>**.

Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

Право требования на получение Квартиры в собственность Участника долевого строительства возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования.

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.4. Характеристики передаваемого объекта долевого строительства указаны в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью.

2.5. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора срок, Застройщик обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом Участника долевого строительства и направить соответствующее

предложение об изменении договора.

**2.6. Цена договора**, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства по настоящему договору, определяется как произведение цены одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства и суммарной площади объекта долевого строительства.

Цена одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства составляет **<ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА>** рублей, НДС не предусмотрен.

Цена договора составляет **<СУММА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ТЕКСТ>**, НДС не предусмотрен, и определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (90 процентов от цены договора) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (10 процентов от цены договора).

Застройщик вправе распоряжаться вознаграждением по своему усмотрению с момента получения средств по настоящему договору. Стороны установили, что Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить размер вознаграждения в пределах цены договора (без увеличения цены Квартиры), при этом заключение дополнительного соглашения не требуется.

Денежные средства, направляемые на строительство объекта долевого строительства, используются для финансирования:

- расходов на строительство Жилого дома в соответствии с проектной декларацией, в том числе строительно – монтажные и пуско – наладочные работы, включая наружные сети и коммуникации;
- расходов, связанных с приобретением и оформлением прав собственности и/или аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Жилого дома;
- возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- строительства систем инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно – технического обеспечения, в том числе прокладки и выноса сетей, их реконструкции и последующего благоустройства за пределами земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома, если это вызвано необходимостью выполнения выданных Застройщику технических условий;
- возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно – технического обеспечения, в том числе наружным сетям;
- приобретения оборудования и материалов, аренду строительной техники;
- работ по благоустройству территории, включая строительство уличных сетей и благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома;
- оплаты услуг службы заказчика, вознаграждения генерального подрядчика;
- оплаты налогов;
- оформления технической документации по Жилому дому в специализированных организациях, документации в контролирующих и согласующих органах.

Указанный перечень не является исчерпывающим, и Застройщик имеет право расходовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему договору, на иные расходы, связанные со строительством Жилого дома, в том числе возникшие после подписания акта приёма – передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением им обязанностей по настоящему договору, окажутся меньше, чем цена договора, возникшая экономия остаётся в распоряжении Застройщика в полном размере и Участник долевого строительства не имеет права требовать пересчёта цены договора.

Цена договора изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.3.1.5. и 3.2.3. настоящего Договора.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Осуществить строительство Жилого дома;

3.1.2. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия;

3.1.3. В случае выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены настоящего договора передать ему объект долевого строительства по акту приема-передачи для оформления в собственность Участника долевого строительства.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства: акт приема-передачи и справку о полной оплате. Передача документов осуществляется только после

выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего договора.

3.1.5. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что суммарная площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, меньше суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования Участником долевого строительства.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Для сдачи настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области предоставить Застройщику нотариально заверенную доверенность (не предоставляется в случае электронной регистрации) на ответственных лиц, назначенных Застройщиком. Оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и предоставить Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины (не предоставляется в случае электронной регистрации).

3.2.2. Уплатить Цену договора в размере, в порядке и в сроки, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.3. Если в результате обмеров, проведенных органами технической инвентаризации, будет установлено, что суммарная площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, превышает суммарную площадь объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из цены одного квадратного метра суммарной площади объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента предъявления письменного требования Застройщиком.

3.2.4. После ввода Жилого дома в эксплуатацию (в том числе при досрочной сдаче жилого дома) принять от Застройщика объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.5. Участник долевого строительства с момента приема объекта долевого строительства по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по его содержанию и содержанию общего долевого имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи) согласно выставленным эксплуатирующей организацией счетам.

3.2.6. Следить за информацией по жилому дому и объекту долевого строительства, размещаемой Застройщиком на сайте [www.stroytek-ek.ru](http://www.stroytek-ek.ru) и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

### **3.3. Участник долевого строительства вправе:**

3.3.1. После полной уплаты цены договора уступить свои права по Договору третьим лицам с обязательным предварительным письменным уведомлением Застройщика в соответствии с п. 3.3.2. и 3.3.3 настоящего договора. До уплаты цены договора Участник долевого строительства вправе уступать свои права по Договору новому Участнику долевого строительства одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, только с согласия Застройщика.

3.3.2. При совершении уступки Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуются подписать договор/соглашение об уступке, в котором в обязательном порядке включить пункт об уведомлении Застройщика о его заключении. Подписание такого договора/соглашения Застройщиком, подтверждает его уведомление и согласие с заключаемым договором/соглашением об уступке.

3.3.3. Составление и оформление каждого договора/соглашения уступки прав по настоящему Договору осуществляется Застройщиком за счет Участника долевого строительства, уступающего свои права.

## **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену договора в размере, указанном в п.2.6. настоящего Договора с использованием собственных средств:

- **<СУММА ПЕРВОГО ПЛАНОВОГО ПЛАТЕЖА>** за счет собственных средств – в течение 2 (двух) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, но не позднее **<ДАТА ПЕРВОГО ПЛАТЕЖА>** года.

### **4.2. Реквизиты для перечисления денежных средств:**

**Получатель платежа: ООО «НПП СТРОЙТЭК»**

**ИНН/КПП 6660142370/667901001**

**ОГРН 1036603487139**

**Банковские реквизиты:**

р/с 40702810313280009729 в филиале Банка ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург  
к/с 30101810400000000952, БИК 046577952

**Назначение платежа: Оплата по договору участия в долевом строительстве № <НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА> от <ДАТА ДОКУМЕНТА>года. НДС не предусмотрен.**

4.3. Оплата производится Участником долевого строительства в рублях на расчетный счет Застройщика.

4.4. Датой оплаты платежа по настоящему договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Информация о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства публикуется на сайте [www.stroytek-ek.ru](http://www.stroytek-ek.ru).

Застройщик имеет право досрочно исполнить свое обязательство по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства – не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию путем составления Акта приема-передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

5.3. Срок передачи и принятия объекта долевого строительства (период передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства объекта долевого строительства) – **30 (тридцать) календарных дней** с момента начала передачи.

5.4. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика уведомление, указанное в п. 5.1 настоящего договора, в установленном настоящим договором порядке обязуется в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня начала передачи, указанного в уведомлении, приступить к приемке объекта долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи. Срок начала передачи и график осмотра квартиры Участником долевого строительства публикуется на сайте [www.stroytek-ek.ru](http://www.stroytek-ek.ru).

5.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства (квартиры) в течение срока, установленного п.5.3. настоящего Договора, либо при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (квартиры) (за исключением случаев, предусмотренных п. 5 ст. 8 ФЗ-214) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора вправе составить односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

В этом случае объект долевого строительства считается принятым Участником долевого строительства без замечаний, при этом все риски случайной гибели и повреждения объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта, согласно п.6 ст. 8 №214-ФЗ.

5.6. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по уплате Цены договора, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.7. При обнаружении при приемке объекта долевого строительства отступлений от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования (в качестве жилого помещения), Застройщик безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок.

5.8. Уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи квартиры в случае отсутствия недостатков или при наличии недостатков, которые не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования (в качестве жилого помещения), является необоснованным.

5.9. 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).

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных в п.4.1. настоящего Договора, Застройщик имеет право по письменному требованию взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных в п.4.1. настоящего Договора, Застройщик в порядке, предусмотренном ФЗ – 214, имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор. В этом случае участник долевого строительства обязан компенсировать застройщику реально понесённые им расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве, а также по уплате обязательного отчисления Застройщика в компенсационный фонд.

6.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик на основании письменного требования Участника долевого строительства уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены объекта долевого строительства за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. **Гарантийный срок** на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет **5 лет** со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет **3 года** со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности за дефекты объекта долевого строительства, произошедшие вследствие выполнения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока работ в объекте долевого строительства, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации объекта долевого строительства, а также иных работ, влекущих изменение проектных характеристик объекта долевого строительства (в т.ч. изменение планировки) без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами РФ соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопления и систем водоснабжения.

6.6. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, Участник долевого строительства по настоящему договору вправе требовать от Застройщика **исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Возмещение расходов** на устранение недостатков Участнику долевого строительства **и /или соразмерное уменьшение цены** договора **настоящим договором не предусмотрено.**

6.7. Стороны направляют уведомления и/или извещения друг другу в порядке, установленном п.п. 9.4. и 9.5. настоящего договора.

6.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

6.9. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## 7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются следующим образом:

7.1. Залогом земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402028:31, принадлежащего Застройщику на праве собственности.

7.2. Залогом одноквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ), встроенно-пристроенной трехуровневой

автостоянкой с эксплуатируемой кровлей, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Фрунзе - Цвиллинга.

7.3. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключённым для строительства объекта - односекционного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ), встроенно-пристроенной трехуровневой автостоянкой с эксплуатируемой кровлей, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Фрунзе - Цвиллинга, наряду с залогом обеспечивается обязательными отчислениями Застройщика в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ**

8.1. Все спорные вопросы между Застройщиком и Участником долевого строительства, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

8.2. 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.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Участник долевого строительства дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью «НПП Стройтэк» (Застройщику) на проведение комплекса кадастровых, регистрационных и иных юридически значимых действий в отношении земельного участка, на котором строится вышеуказанный жилой дом, с кадастровым номером: 66:41:0402028:31, площадью 3 304 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, граница улиц Фрунзе - Цвиллинга, связанных с формированием из указанного участка новых земельных участков и прекращением залога указанного участка в пользу участников долевого строительства.

9.2. 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 Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О персональных данных», 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.

9.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. В случае изменения адреса и/или реквизитов Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой стороне уведомления о произошедших изменениях по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим способом уведомления о произошедших изменениях. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая сторона не несет ответственности за неполучение другой стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом стороны.

9.5. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором, за исключением извещений об уступке прав по настоящему договору, указанных в п. 3.3.1:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;
- либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое

отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Извещение, направленное одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны одним из установленных в настоящем пункте способов, считается доставленным надлежащим образом и стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

9.6. Извещения и уведомления, направленные указанными в п.п. 9.4. и 9.5. настоящего договора способами, могут дублироваться путем направления по адресу электронной почты, указанному в реквизитах сторон, и на сайте [www.stroytek-ek.ru](http://www.stroytek-ek.ru).

9.7. Информация о жилом доме (в том числе разрешение на строительство и проектная декларация), информация о получении разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и готовности объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства (в том числе срок начала передачи и график осмотра квартиры) а также иная информация для Участника долевого строительства публикуется на сайте [www.stroytek-ek.ru](http://www.stroytek-ek.ru) и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

9.8. 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.

9.9. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме.

9.10. Настоящий договор составлен в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Номер, расположение на этаже, технические и ценовые характеристики объекта долевого строительства (Приложение № 1);

10.2. Характеристика отделки и комплектация объекта долевого строительства (Приложение № 2).

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p><b>Застройщик:</b> <b>ООО «НПП СТРОЙТЭК»</b> Юридический адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 53, оф.213 Фактический адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 53, оф. 213 Тел: (343)318-21-88, 290-35-36, e-mail: <a href="mailto:info@stroytek-ek.ru">info@stroytek-ek.ru</a> ИНН/КПП 6660142370/667901001 ОГРН 1036603487139 Банковские реквизиты: р/с 40702810313280009729 в филиале Банка ВТБ (ПАО) г. Екатеринбург к/с 30101810400000000952, БИК 046577952 в лице Гузеевой Татьяны Викторовны, действующей на основании доверенности</p> <p>_____/Т.В. Гузеева/ <b>М.П.</b></p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b> &lt;ДАнные КЛИЕНТОВ ДЛЯ ПОДПИСИ 9&gt;</p>
---	--

С проектной декларацией ознакомлен:

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
Подпись, Ф.И.О



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к договору участия в долевом строительстве  
№<НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА> от  
<ДАТА ДОКУМЕНТА> года

**НОМЕР, РАСПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ, ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

многоэтажный односекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями офисов (№1 по ГП),  
расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, по ул. Фрунзе - Цвиллинга

№ кв.	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м.	Площадь квартиры без лоджии, балкона, кв.м.	Площадь лоджии, кв.м., без применения понижающего коэффициента 0,5	Площадь балкона, кв.м., без применения понижающего коэффициента 0,3	Суммарная площадь квартиры с лоджией или балконом (коэф. лоджии=0,5, коэф. балкон=0,3), кв.м.	Стоимость за кв.м. суммарной площади, руб.	Стоимость квартиры, руб.
<УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ>	<ЭТАЖ>	<КОМНАТНОСТЬ>	<ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ>	<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ>	<ПЛОЩАДЬ ЛОДЖИЙ>	<ПЛОЩАДЬ БАЛКОНОВ>	<ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С ЛЕТНИМИ>	<ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА>	<СУММА ДОГОВОРА>

**<ПОЭТАЖНАЯ ПЛАНИРОВКА>**

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ Т.В. Гузеева /  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Подпись, Ф.И.О.

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОТДЕЛКИ И КОМПЛЕКТАЦИЯ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)**

- Потолок: в комнатах и кухне - затирка, шпатлевка, покраска водоэмульсионной краской, высота потолка в чистоте 2,65 м.; коридоре, санузле и ванной комнате – устройство натяжного потолка ПВХ, высота потолка в чистоте 2,55 м. Потолок лоджии (балкона) – затирка, покраска водоэмульсионной краской.

- Полы в комнатах, коридорах и кухнях - ламинат класса не ниже 32 на звукоизоляционной подоснове, по цементно-песчаной стяжке. Полы в санузлах и ванных комнатах: керамическая плитка.

- Стены в жилых комнатах и кухне: оклейка обоями под покраску, покраска в белый цвет.

- Санузлы и ванные комнаты: стены - покраска водно-дисперсионной акриловой краской.

- Оконные блоки: из металлопластикового профиля белого цвета с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые.

- Остекление лоджий: раздвижные рамы из алюминиевого профиля. Одна из створок выполняется из безопасного стекла, разбивающегося при пожаре без осколков, и помечается специальной маркировкой.

- Пол лоджий (балконов): железобетонная плита.

- Входная квартирная дверь: металлическая, межкомнатные двери – МДФ ламинированные с обналичкой, без установки фурнитуры.

- Отопление - разводка горизонтальная в полу с установкой поквартирных счетчиков тепла в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре; приборы отопления - радиаторы отечественного производства с терморегуляторами.

- Водопровод горячего и холодного водоснабжения: разводка горизонтальная в полу, установка счетчиков учета ГВС и ХВС в коллекторной на этаже в межквартирном коридоре.

- Индивидуальное средство пожаротушения «Роса».

- Канализация: полипропиленовые трубы согласно проекту.

- Установка сантехнического оборудования (отечественного производства): один унитаз, одна раковина, один смеситель. Мойка, ванна не предусмотрены.

- Вентиляция: согласно проекту.

- Слаботочные сети: домофонная связь доведена до квартиры.

- Электрооборудование: внутриквартирная разводка с розетками и выключателями, выпуск для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена), установка двухтарифных электросчетчиков. В санузлах - установка светильников, в остальных помещениях в местах установки светильника – выпуск, клеммная колодка. Установка кнопок звонка и розетки для включения звонка в квартире.

- Пожарная сигнализация и оповещение: установка датчиков в соответствии с проектом.

**Застройщик вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/ Т.В. Гузеева /

М.П.

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

Подпись, Ф.И.О