

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДЕЛЬТАСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице директора ООО «Агентство недвижимости «НКС» Скарин Дмитрий Анатольевича, действующего на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, доверенности № \_\_\_\_\_ года и Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ФИО полностью, дата рождения, место рождения, паспорт серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, место регистрации, телефон, дополнительный телефон, электронная почта, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем Дольщик, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Дом** – Многоэтажный 2-х секционный жилой дом переменной этажности со встроенным помещением ТСЖ на 1-ом этаже (№1 по ПЗУ), расположенный в границах улиц Репина- Ленинградская - Манчажская - Огарева, строительство которого ведет Застройщик.

**Жилой комплекс** - Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и 3-х уровневой автостоянкой границах улиц Репина- Ленинградская - Манчажская - Огарева.

**Объект долевого строительства** - жилое помещение (Квартира), указанная в п. 2.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

У Дольщика при возникновении права собственности на жилые помещения Объекта долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения Объекта долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного Дома и основные характеристики жилого помещения (Квартиры), Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Общая площадь жилого помещения (Квартиры)** — площадь жилого помещения (Квартиры), Объекта долевого строительства, определяемая согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и перегородок. Не включает в себя площади веранд, террас, лоджий и балконов.

**Общая приведенная площадь жилого помещения (Квартиры)** — состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий, балконов - 0,5 для террас - 0,3).

**Общее имущество Дома** - общие помещения, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным

Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

**Бенефициар** - юридическое лицо, являющееся застройщиком в значении Федерального закона № 214-ФЗ, получающее денежные средства, находящихся на счете эскроу для договора участия в долевом строительстве, с даты возникновения оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договоров участия в долевом строительстве.

**Депонент** - физическое (юридическое) лицо, являющееся участником долевого строительства, владелец счета эскроу, открытого для блокирования и учета денежных средств в целях их передачи другому лицу - Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования** - срок учета и блокирования денежных средств на Счете в рамках

Договора в целях осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу для договора участия в долевом строительстве (Счет)** - специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый Банком Депоненту для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон/оконных рам, решеток, увеличение оконных и балконных проемов, установка кондиционеров или телевизионных антенн, установка иных конструкций, которые могут изменить внешний фасад Дома.

**Изменение планировки жилого помещения (Квартиры)** - перемещение стен, конструкций, изменение (смена) установленных систем электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

**Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

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

**Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0000000:101126.**

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также после полной оплаты Дольщиком цены договора, передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

В Объект долевого строительства входят следующие жилые помещения (далее по тексту – Квартира):

Квартира строительный № общей приведенной площадью кв.м., в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для веранд -1, для террас - 0,3), состоит из \_\_ (\_\_\_\_\_) жилых комнат.

Жилая комната № 1 - площадью 00 кв. м;

Жилая комната № 2 - площадью 00 кв. м;

Жилая комната № 3 - площадью 00 кв. м;

Кухня - площадью 00 кв.м;

Сан узел - площадью 00 кв.м;

Ванная комната - площадью 00 кв.м;

Прихожая - площадью 00 кв.м;

Лоджия (Балкон, Терраса, Веранда) - площадью 00 кв.м с учетом понижающего коэффициента 0,5.

Квартира расположена на \_-ом этаже \_\_-ти (\_\_-х) этажного дома.

Общая площадь Квартиры составляет 00 кв.м.;

План Квартиры (Объекта долевого строительства), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже Дома носят информационный характер и обозначены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласовали, что общая приведенная площадь Квартиры и общая площадь Квартиры, указанные в настоящем пункте, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются согласно данным документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

То же самое касается строительного номера квартиры.

Цена договора, сроки и порядок ее уплаты определяется положениями разделов 3, 4 настоящего Договора.

2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику - **II квартал 2022 года.**

2.3. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика после полной уплаты денежных средств, которые Дольщик обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Дольщика и за счет его средств.

2.5. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок, Застройщик обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом Дольщика и направить соответствующее предложение об изменении договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в Доме и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, включая ранее произведенные до заключения настоящего Договора.

3.2. Цена Договора составляет сумму в размере 0 000 000 (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек.

Оплата услуг Застройщика включена в указанную в настоящем пункте Цену Договора и составляет 10% (десять процентов) от Цены Договора.

Оплата услуг Застройщика не облагается налогом на добавленную стоимость на основании пп. 23.1) п. 3. ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.3. Цена Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, является фиксированной на весь период строительства и может быть изменена только по обоюдному согласию Сторон в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

3.4. Оплата цены Договора производится Дольщиком в соответствии с Графиком платежей, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору. При этом каждый платеж включает в себя сумму, направляемую Застройщиком исключительно на осуществление затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства (включая возмещение затрат, понесенных до момента заключения настоящего Договора), а также оплату услуг Застройщика.

Доля денежных средств, направляемых в оплату услуг Застройщика, в сумме каждого платежа составляет \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_) процентов от суммы соответствующего платежа.

3.5. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.6. Стороны согласовали, что порядок определения размера оплаты услуг Застройщика, установленный настоящим Договором, является достаточным и имеет преимущественную силу, то есть:

- подписания дополнительных документов, фиксирующих размер оплаты услуг Застройщика (в том числе за каждый из месяцев действия настоящего Договора) не требуется. Застройщик вправе самостоятельно определять объем услуг, оказанных за каждый из месяцев действия настоящего Договора, в пределах общей суммы, определенной в порядке, установленном настоящим Договором;

- в случае, если при уплате Цены Договора из назначения платежа невозможно установить сумму входящей в него оплаты услуг Застройщика либо она отличается от суммы, определенной в порядке, установленном пунктом 3.4. настоящего Договора, Застройщик самостоятельно определяет размер оплаты своих услуг, входящий в сумму платежа, руководствуясь положениями настоящего Договора.

Цена Договора изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.5.4.1. и 5.4.2. настоящего Договора.

3.7. В цену Договора, определенную сторонами в п. 3.2 настоящего Договора, входят эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, включая охрану объекта, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Квартиры Дольщику по акту приема-передачи.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Выполнять функции Застройщика с привлечением третьих лиц, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство и обеспечив качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями СНиП, других технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями;

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Дома, инженерных коммуникаций и благоустройства в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором, а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ;

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;

4.1.4. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в соответствии с действующим законодательством, а также разделом 6 настоящего Договора направить Дольщику уведомление о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия;

4.1.5. После выполнения обязательств Дольщиком по оплате цены настоящего Договора передать Объект долевого строительства Дольщику в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора;

4.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома организовать его постановку на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера Дому и обеспечить Дольщика документами, необходимыми для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе не исполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором;

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи, Застройщик обязан предоставить Дольщику-юридическому лицу либо индивидуальному предпринимателю сводный счет-фактуру на Объект долевого строительства по настоящему Договору с отражением всей суммы НДС, фактически предъявленной подрядными и иными сторонними организациями в процессе строительства объекта;

4.1.8. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

4.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема — передачи (за исключение гарантийных обязательств).

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Изменять отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию в течение строительства, не ущемляя интересов Дольщика;

4.2.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

#### **4.3. Дольщик обязуется:**

4.3.1. Производить выплаты в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 5.1. настоящего Договора, эскроу-счет.

4.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (а равно — дополнительного соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, соглашения о замене стороны в Договоре, договора уступки права требования) подать заявление и необходимые документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, производятся Дольщиком совместно с Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ;

В случае уклонения Дольщика от совершения действий, необходимых для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик уведомляет Дольщика в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.3.3. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию;

4.3.4 Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (в том числе, эксплуатационные и коммунальные платежи) с момента получения Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта строительства в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора;

4.3.5. Уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных данных, места регистрации (для Дольщика-юридического лица соответственно: фирменного наименования и места нахождения), телефонов, банковских реквизитов в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Дольщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Дольщика;

4.3.6. После передачи Объекта долевого строительства Застройщиком, заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и на оплату коммунальных услуг либо совместно с собственниками других помещений в Доме выбрать иной способ управления Домом в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ;

4.3.7. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в течение десяти календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к передаче;

4.3.8. Предоставить по требованию Застройщика доступ в Квартиру для устранения строительных недостатков, заявленных Дольщиком в рамках гарантийных обязательств;

4.3.9. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры при условии постановки Дома на кадастровый учет и присвоения Дому кадастрового номера. Условие, установленное настоящим пунктом, Стороны признают существенным условием настоящего Договора.

4.3.10. Дольщик-физическое лицо, состоящий в браке, до подачи заявления и необходимых документов для регистрации настоящего Договора, обязан оформить и предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга (-и) на заключение настоящего Договора.

4.3.11. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

#### **4.4. Дольщик не вправе:**

4.4.1. Производить любое изменение планировки Квартиры (перепланировки) и изменения фасада Дома до подписания акта приема-передачи;

4.4.2. В целях передачи обязанности по содержанию сетей инженерно-технического обеспечения, с момента завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, Дольщик согласен на передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющим соответствующую лицензию на их эксплуатацию, в порядке и на условиях, определяемых Застройщиком по согласованию с органом местного самоуправления или указанной в настоящем пункте организацией самостоятельно

4.4.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства.

4.4.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает своё согласие на обработку Застройщиком (а равно уполномоченными представителями Застройщика) персональных данных Дольщика, в той мере, насколько это необходимо для надлежащего исполнения настоящего Договора.

#### **4.5. Дольщик вправе:**

4.5.1. после уплаты Дольщиком цены Договора, установленной п. 3.2. настоящего Договора, уступать свои права по Договору в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

## **5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.**

5.1. Дольщик обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере, указанном в п.3.2. настоящего Договора, в соответствии с Графиком платежей, указанном в приложении №3 путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором эскроу-счета, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.1.1. Эскроу-агент ПАО «Промсвязьбанк»

5.1.2. Депонент (Дольщик): \_\_\_\_\_

5.1.3. Бенефициар: Застройщик;

5.1.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

5.1.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на эскроу-счет: в соответствии с графиком платежей, указанным в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.1.6. Срок условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_\_.

5.1.7. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

**Депонированная сумма перечисляется на счет Застройщика:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДЕЛЬТАСТРОЙ»,**

ИНН \_\_\_\_\_,

КПП \_\_\_\_\_,

ОГРН \_\_\_\_\_,

р/с \_\_\_\_\_ в,

к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.8. Моментом исполнения обязательства Дольщиком 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.

5.1.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**При схеме расчетов: Выдача кредита после гос. регистрации**

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** оплачивается Дольщиком за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** за счет Кредитных средств, предоставляемых Дольщику Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 3010181040000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика) не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого



строительства для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Дольщик обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Дольщика по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

**Аккредитивная схема расчетов (полный/частичный аккредитив):**

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей уплачиваются Дольщиком за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей уплачиваются Дольщиком за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Дольщику Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 3010181040000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Дольщику для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Дольщика по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору

Для оплаты Цены договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, для дальнейшего перечисления на счет эскроу, Дольщик за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;

- Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);

- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Денежные средства зачисляются Дольщиком на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в ПАО Промсвязьбанк на имя Участника долевого строительства;

- Получателем денежных средств по аккредитиву является Дольщик;

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку следующих документов:

оригинал настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка). Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;

либо

электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Даты на штампах регистрационной надписи, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;

либо

оригинал настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав о зарегистрированных договорах долевого участия, подтверждающей факт регистрации договора и залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка-Кредитора;

документов, подтверждающих зачисление собственных денежных средств на счет эскроу (документ требуется в случае, если аккредитив открывается только на сумму кредита).

- Дольщик обязуется предоставить Застройщику недостающие документы для их предоставления Застройщиком в исполняющий банк на исполнение аккредитива (данное условие включается в текст договора в случае, если аккредитив открывается только на сумму кредита)

- Дольщик поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива.

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка; Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

5.1.10. Оплата производится Дольщиком за счет собственных и кредитных средств в использовании специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- платеж в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек вносится за счет собственных денежных средств Дольщика.

- платеж в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек вносится за счет кредитных денежных средств Дольщика.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_, в соответствии с Кредитным договором, заключаемым в городе Екатеринбурге между Дольщиком и Кредитором (далее по тексту - Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Кредитные средства предоставляются в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Кредитору настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, с отметкой о залоге в пользу Кредитора, при условии оплаты Участником долевого строительства первой части денежного взноса, указанного в настоящем пункте Договора участия в долевом строительстве.

5.1.11. При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору долевого участия права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

5.1.12. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

5.3. Дольщик вправе производить оплату по настоящему Договору ранее сроков, установленных Графиком платежей. Предварительного согласия Застройщика на досрочную оплату цены



Договора не требуется.

5.4. Площадь Квартир, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, определена в соответствии с данными проектной документации. Фактическая площадь Квартир будет установлена по результатам замеров специализированной организацией. Если по результатам замеров специализированной организации, проведенных при вводе жилого Дома в эксплуатацию, фактическая общая площадь отдельной Квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас) будет отличаться от проектной общей площади Квартиры более чем на 4%, на основании отдельного дополнительного соглашения к Договору производится перерасчет Цены Договора в соответствии с п.п.5.4.1, 5.4.2 настоящего Договора.

5.4.1. В случае превышения проектной общей площади Квартиры над фактической, Цена Договора уменьшается на величину, равную произведению Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, на разницу между проектной и фактической площадью Квартиры (определенную в процентах от проектной площади без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), превышающую 4%;

5.4.2. В случае превышения фактической общей площади Квартиры над проектной, Цена Договора увеличивается на величину, равную произведению Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, на разницу между фактической и проектной площадью Квартиры (определенную в процентах от проектной площади без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), превышающую 4%.

5.5. Дольщик обязан нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема — передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию не позднее предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

6.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик направляет Дольщику уведомление о завершении строительства Дома и готовности передать Объект долевого строительства после полной оплаты Цены Договора. Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры по акту приема - передачи в течение 10-и календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3. В случае немотивированного уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Дольщику. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Дольщику.

6.4. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Объекта долевого строительства, устанавливается равным минимальному сроку, определенному законодательством РФ и п. 2.3. настоящего Договора. Указанный срок исчисляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Стороны установили, что основанием для признания недостатков в Квартире существенными, является нарушение Застройщиком требований, которым должно отвечать жилое помещение (уст.

Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» либо иного документа органа исполнительной власти РФ, который будет действовать на дату передачи Объекта долевого строительства взамен указанного нормативного правового акта).

В случае производства Дольщиком в течение гарантийного срока в жилом помещении переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в настоящем Договоре, прекращается.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить по письменному требованию другой стороны предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных в п.5.1. настоящего Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Дольщик уплачивает Застройщику на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки на основании письменной претензии Застройщика.

7.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Дольщику Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств (после перечисления Эскроу-агентом денежных средств Застройщику с эскроу счета), Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. за \_\_\_\_\_ (ФИО заемщика), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

В случае полного погашения задолженности по Кредитному договору Участник долевого строительства предоставляет Застройщику справку Банка о полном погашении задолженности по Кредитному договору и новые реквизиты для перечисления денежных средств.

7.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана по требованию другой стороны уплатить неустойку в размере 3 (три) % от цены Договора, кроме случаев, когда договор расторгается по основаниям, предусмотренным статьей 9.3., 9.4. настоящего Договора.

7.6. В случае неисполнения по неуважительной причине Дольщиком обязанности, предусмотренной п. 4.3.9 настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей, а также вправе обратиться в суд с заявлением о расторжении настоящего Договора либо о признании за Дольщиком права собственности на Квартиру, государственной регистрации права собственности, с взысканием с Дольщика причиненных Застройщику убытков.

7.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты государственных органов. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства либо последствия, вызванные такими обстоятельствами.

## 8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

8.1. Все спорные вопросы между Застройщиком и Дольщиком, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

8.2. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в судебном порядке. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен.

Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения стороной Договора.

8.3. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор суд по месту нахождения объекта долевого строительства либо в Арбитражный суд Свердловской области (в случае заключения договора между субъектами предпринимательской деятельности).

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Дольщик и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ:

9.3.1 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора только в случае просрочки внесения платежей Дольщиком в соответствии с условиями настоящего договора, а именно просрочка в течение более чем 2 (два) месяца (в случае, если уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа) или просрочка внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца (в случае, если уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период);

9.3.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от участия в долевом строительстве только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ).

9.4. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.4.1. Существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения (или нежилого помещения), являющегося объектом долевого строительства, в размере более пяти процентов от указанной площади;

9.4.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Уступка Дольщиком прав (требований) (либо прав (требований) и обязанностей) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Дольщик не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки прав (требований), договора об уступке прав (требований) и обязанностей по настоящему Договору обращается совместно с Новым дольщиком с письменным заявлением к Застройщику с приложением оригинала указанных договоров, а также с указанием контактных данных нового Дольщика (лица, которому были переданы права и обязанности по настоящему Договору). При нарушении указанного порядка уведомления, Дольщик несет все риски за вызванные ненадлежащим уведомлением неблагоприятные последствия.

10.2. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема — передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

## 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. 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.

11.2. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений:

- 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.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на смс-информирование по номеру телефона, указанному в настоящем Договоре. Любые извещения, связанные с заключением, исполнением и регистрацией настоящего Договора могут быть направлены Застройщиком Дольщику с помощью смс-сообщений на номер телефона, указанный в настоящем Договоре, что является надлежащим извещением. Дольщик подтверждает, что по указанному в настоящем Договоре номеру телефона отсутствует блокировка на входящие смс-сообщения с коротких номеров или буквенных адресатов.

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.

11.3. Дольщик поручает Застройщику зарегистрировать настоящий Договор, а также все подписанные в дальнейшем приложения, изменения и дополнения к нему (протоколы, дополнительные соглашения и др.), ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРОВ/СОГЛАШЕНИЙ ОБ УСТУПКЕ СВОИХ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ, в Управлении Росреестра по Свердловской области.

В этих целях Дольщик обязуется предоставить указанному Застройщиком лицу нотариальную доверенность для представления его интересов в Управлении Росреестра по Свердловской области при регистрации настоящего Договора, а также всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРОВ/СОГЛАШЕНИЙ ОБ УСТУПКЕ СВОИХ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ, с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет УЧАСТНИКА Дольщика, а также, при наличии супруга(и), нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на совершение такой сделки.

**ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ СДАТЬ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПОДПИСАННЫЕ СТОРОНАМИ ДОКУМЕНТЫ НЕ ПОЗДНЕЕ ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ С МОМЕНТА ПОЛУЧЕНИЯ ОТ ДОЛЬЩИКА ПОДПИСАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УКАЗАНЫХ ДОВЕРЕННОСТИ И СОГЛАСИЯ.**

11.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в разделе 1 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. Дольщик считается уведомленным и дает свое согласие на то, что в случае строительства на Земельном участке других очередей строительства, право общедолевой собственности на земельный участок переходит к нему после окончания строительства всех очередей.

Дольщик 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, необходимое 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.

Дольщик 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.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что следующие объекты (в том числе, но не ограничиваясь) - мусоросборная камера, детские и спортивные (физкультурные) площадки, малые архитектурные формы, иные элементы благоустройства, в том числе расположенные на кровле автостоянки, строятся для обеспечения нужд Жилого комплекса (включая Дом), в котором расположен объект долевого строительства.

#### 11.5. Дольщик:

- ознакомлен с проектной документацией, проектной декларацией, всеми изменениями к указанным документам на дату подписания настоящего Договора. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику без уведомления Дольщика вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Дома/жилого помещения, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади жилого помещения, а также замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что жилое помещение будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

- уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены 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.

- извещен о конструктивных особенностях Дома, фасада, инженерного оборудования и прочих технических характеристиках;

11.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, два — для Застройщика, и по одному для Дольщика и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

11.8. При подписании настоящего Договора Дольщик, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта, Застройщику (далее до конца настоящего пункта - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о месте, дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты, ИНН.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых Оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме, необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители

персональных данных).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления Оператору.

**Подпись субъекта персональных данных:**

---

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Перечень Приложений:

1. Основные характеристики многоквартирного Дома и основные характеристики жилого помещения (Квартиры) Отделка.
2. График платежей.
3. Планировка Квартир, месторасположение на этаже.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ДОЛЬЩИК:**

---

*С проектной декларацией ознакомлен(а)*

---



Основные характеристики многоквартирного Дома  
и основные характеристики жилого помещения (Квартиры)  
Отделка

1. Многоэтажный 2-х секционный жилой дом переменной этажности со встроенным помещением ТСЖ на 1-ом этаже (№1 по ПЗУ)
  2. Максимальное количество этажей в объекте 33;
  3. Площадь многоквартирного Дома - 13 890 кв.м;
  4. Материал наружных стен и каркаса объекта - каркас из монолитного железобетона, наружные стены - кирпичные с эффективным утеплителем, основная отделка фасадов: цоколь – керамогранитная плитка, выше цоколя - декоративная штукатурка по эффективному утеплителю;
  5. Материал перекрытий - монолитные железобетонные;
  6. Класс энергоэффективности - С;
  7. Сейсмостойкость - 6,0 баллов
- Полы: жилые комнаты, коридоры, кухни - ламинат по стяжке, санузлы – керамическая плитка.
  - Стены: жилые комнаты, коридоры, кухни - оклейка обоями под покраску, санузлы – водоэмульсионная покраска.
  - Двери: входная – металлическая, межкомнатные — МДФ или ЛДСП по каркасу.
  - Потолки: водоэмульсионная покраска.
  - Окна: пластиковые с двухкамерными стеклопакетами.
  - Электрофурнитура: отечественного производства.
  - Санфаянс и сантехника: отечественных производителей (в квартире устанавливается один унитаз с бачком, одна раковина, один смеситель).
  - Лоджии — остекление из алюминиевого профиля.
  - Системы учета: узел учета отопления, счетчики горячего и холодного водоснабжения, двухтарифный счетчик электроэнергии.
  - Водопровод и канализация: разводка сетей до помещений, в которых предусмотрено сантехническое оборудование с установкой шаровых кранов на трубопроводах горячего и холодного водоснабжения и заглушки на канализацию. В одном из санузлов установка и подключение одного унитаза с бачком, одной раковины, одного смесителя.
  - Отопление: горизонтальная разводка трубопроводов в полу с установкой приборов отопления;
  - Слаботочные сети: предусмотрена техническая возможность подключения (разводка до квартиры не выполняется).
  - Домофонная связь: установка квартирного переговорного устройства.

Стоимость договора не включает стоимость следующих материалов и работ по их устройству:

- Санфаянс и сантехника - ванна, смеситель над ванной, мойка со смесителем в кухне; в квартирах с двумя санузлами, также не устанавливается - раковина со смесителем и унитаз с бачком во втором санузле.
- Керамическая плитка на стенах.
- Электроплита.
- Электрополотенцесушитель.

Примечание. Марку и производителя применяемых отделочных материалов и оборудования определяет Застройщик.

Застройщик	Дольщик
М.П.	

**Экспликация (планировка)  
комнатной квартиры №**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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

\_\_\_\_\_ /

М.П.

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

**График платежей**

Согласно п. 3.2 настоящего Договора, цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей .

С учетом п. 5.1 настоящего договора уплата цены Договора производится Дольщиком в следующие периоды и размерах:

№ пункта	Вид платежа	Период уплаты платежа	Размер платежа
1.			_____ (_____) рублей
2.			_____ (_____) рублей

**ПОДПИСИ СТОРОН:****ЗАСТРОЙЩИК:**

\_\_\_\_\_

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

М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ /

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