ДОГОВОР № ___
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург __.___.20___ года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс Клевер Парк» (ООО «ЖК Клевер Парк»), в лице Управляющего - генерального директора ООО «Аконс Девелопмент» Фельдмана Евгения Михайловича, действующего на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 31.01.2020 и Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой 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 Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **2 очередь строительства жилого комплекса с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK» - четырехсекционный жилой дом №4 переменной этажности со встроенными офисными помещениями (№№ 10А-10Г по ПЗУ) с пристроенным одноэтажным досуговым центром (№8 по ПЗУ) по строительному адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Машинная - Ткачей (далее МКД),** на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:183478, и после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, при наличии разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1 Разрешение на строительство № RU 66302000-1196-2018 выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 18.06.2018 г. (с изменениями №3 от 28.01.2021 г.).

1.2.2. Договор купли-продажи недвижимости от 06.10.2016 г., Решение собственника земельного участка о разделе земельного участка от 07.11.2016 г., Решение собственника о перераспределении земельных участков от 17.09.2020, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.02.2021 г. сделана запись №66:41:0000000:183478-66/199/2021-1 о регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0000000:183478.

1.2.3. Проектная декларация (опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте Наш.дом.рф).

1.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства (квартиру) на дату заключения настоящего Договора.

1.4. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) МКД является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений).

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение и общее имущество в МКД, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, характеристики которого указаны в настоящем Договоре, включая приложение №1 к настоящему Договору (далее Объект долевого строительства).

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующее предварительное описание согласно проектной документации: секция __, этаж __, строительный номер помещения ___, вид: квартира, назначение: жилое, количество комнат__, площадь комнат - ___ кв.м., общая площадь - ___ кв.м., общая приведенная площадь - __ кв.м. с учетом площади лоджий __ кв.м., с учетом понижающего коэффициента 0,5 – __ кв. м. / террас (при их наличии) с учетом понижающего коэффициента – 0,3.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/террасы с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России.

Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане, его предварительное (проектное) планировочное решение приводится в Приложении №3 к настоящему Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

2.2. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании фактических замеров, проведенных кадастровым инженером при вводе в эксплуатацию МКД и состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России, и применяется для окончательного взаиморасчета Сторон.

2.2.1 Если по результатам обмеров кадастрового инженера, полученных на основании фактических замеров, проведенных при вводе МКД в эксплуатацию, общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., то производится перерасчет цены Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета на условиях, предусмотренных настоящим пунктом Договора. Сумма, подлежащая доплате Участником долевого строительства либо подлежащая возврату Участнику долевого строительства, указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или ином документе, подписанном Сторонами.

2.2.2 Взаиморасчеты Сторон осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, если иное не согласовано Сторонами дополнительно. Если иное не установлено в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, сумма денежных средств, подлежащая доплате Участником долевого строительства либо возврату Участнику долевого строительства, должна быть уплачена не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи.

2.2.3 Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличивается или уменьшается относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет цены Объекта долевого строительства не производится.

2.3. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации без уведомления Участника долевого строительства.

Указанные изменения приведенной площади Объекта долевого строительства в сравнении с Фактической площадью Объекта долевого строительства, условия о перерасчете (корректировке) Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства, вина Застройщика или нарушение условий настоящего Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», со стороны Застройщика.

2.4. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стороны договорились, что цена 1 кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет __ (тысяч) рубль __ копеек.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (цена объекта долевого строительства), определен как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем пункте Договора, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, и составляет: Х (ХХ) рублей ХХ копеек.

Стороны Договора утверждают, что в затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят выплаты (включая проценты) по кредитам, выданным кредитными организациями в качестве целевого финансирования строительства МКД.

3.2. Оплата по настоящему Договору Участником долевого строительства (Депонентом) производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств (Депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в Газпромбанк (Акционерное общество) (рег. №354 в реестре банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 № 697)(Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

- Депонент:.
- Бенефициар: ООО «ЖК Клевер Парк».
- Депонируемая сумма: .
- Эскроу-агент: («Газпромбанк» (Акционерное общество), место нахождения: г. Москва; адрес: г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корпус 1, ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, корр./счет № 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525823, имеющим Генеральную лицензию Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014, адрес электронной почты: common@gpb.ural.ru, номер телефона: (343) 355-58-00);
- Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2021 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию МКД (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 2 кв. 2021 года).
- Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.
- Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет: Бенефициар.
- Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.2.1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

3.2.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту подтверждающих документов (разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав МКД), предусмотренных договором эскроу, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, на залоговой счет Застройщика, открытый в «Газпромбанк» (Акционерное общество), права по которому переданы в залог «Газпромбанк» (Акционерное общество), предоставившему Застройщику целевой кредит на строительство МКД (при наличии у Застройщика задолженности перед «Газпромбанк» (Акционерное общество) по Договору № 2619-160-К об открытии кредитной линии от «31» июля 2019 года) или на счет Застройщика № 40702810300260001723, открытый в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «Уральский» (в случае отсутствия у Застройщика задолженности перед «Газпромбанк» (Акционерное общество)).

3.2.3. Порядок оплаты согласован Сторонами в соответствии с Протоколом стоимости 1 кв.м. и Графиком платежей (Приложение № 2), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, предусмотренный ст. 8 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию МКД и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства,

Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик осуществляет строительство МКД с вводом его в эксплуатацию **до 30 июня 2021 года**.

4.2. Срок передачи объекта долевого строительства: **до 31 декабря 2021 года.**

Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению Сторон, в том числе в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств:

– актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и т.п.;

– дополнительные работы по перепланировке Объекта долевого строительства, отделочные работы и т.п.

4.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) МКД и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в Договоре или вручается Участнику долевого строительства либо его представителю лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) МКД и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, либо от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуги и иных эксплуатационных расходов) и риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.5. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить условия настоящего Договора, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство МКД и обеспечив качество строительно-монтажных работ в соответствии с проектной документацией, соответствующими нормами и правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. При условии своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1. настоящего Договора МКД и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

5.1.3. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства:

1) о завершении строительства МКД;

2) о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

5.1.5. После получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

– справку о полной оплате;

– акт приема-передачи.

Передача документов, необходимых для оформления права собственности, оформляется актом.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный Приложением № 2 к Договору срок уплатить обусловленную Договором цену Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.2. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента направления Застройщиком сообщения о завершении строительства МКД, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязуется в установленном настоящим Договором порядке принять Объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи для оформления права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

5.2.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства заключает с эксплуатирующей организацией, принявшей МКД в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного МКД ставкам соразмерно доле владения площадью общего имущества МКД, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором).

5.2.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанный в п. 2.1. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

5.2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ

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

Стороны исходят из того, что свидетельством качества МКД, соответствия его условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик устанавливает в рамках настоящего Договора следующие гарантийные сроки:

6.2.1. гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет.

6.2.2. гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

6.2.3. Указанный в п. 6.2.1. гарантийный срок исчисляется от даты получения Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Указанный в п. 6.2.2. гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. При обнаружении Участником долевого строительства в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в технически разумные сроки, при условии, что Участник долевого строительства заявил о них Застройщику в разумный срок с момента их обнаружения.

При этом Застройщик не несет ответственность за обнаруженные недостатки (дефекты), произошедшие в результате нормального износа МКД или его частей, неправильной эксплуатации МКД или его частей Участником долевого строительства или любыми третьими лицами, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или любыми третьими лицами.

6.4. Стороны настоящим признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами и т.п.) не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до устранения Застройщиком недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия привлеченных им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования МКД.

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

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

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства); - обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

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

- акты государственных органов и органов местного самоуправления, действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие задержку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилого МКД, и другие подобные обстоятельства.

7.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного посещения строящегося МКД без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора** в случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежей в соответствии с условиями настоящего Договора, по оплате цены Договора, а именно:

8.1.1. просрочка более чем на 2 (два) месяца, в случае, если оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

8.1.2. просрочка внесения очередного платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;

8.1.3. просрочка внесения очередного платежа в течение более, чем 2 (два) месяца.

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

8.1.5. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ Участника долевого строительства от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9, ч.7 ст.15.4 ФЗ № 214 "Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

8.3. Существенным изменением размера Объекта долевого строительства считается изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов от площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

8.4. Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Для государственной регистрации настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства подают совместно заявление Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства может выдать нотариальную доверенность для представления его интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по вопросу государственной регистрации настоящего Договора, всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), права собственности на Объект долевого строительства, с правом получения документов, удостоверяющих факт государственной регистрации права собственности, а также с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника долевого строительства.

Данная доверенность оформляется на лиц, указанных в перечне, предоставленном Застройщиком. Услуги по регистрации договора долевого участия (дополнительных соглашений и

изменений к нему) и права собственности на Объект долевого строительства оказываются по отдельному соглашению и в стоимость данного Договора не входят. В стоимость настоящего Договора не входит также оплата всех необходимых сборов и пошлин.

9.3. Рекламные конструкции на МКД не входят в общее имущество МКД и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

9.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче;

- со стороны Участника долевого строительства – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

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

9.6. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

9.8. При условии заключения соответствующего отдельного договора между Застройщиком и Участником долевого строительства Застройщиком осуществляется предоставление документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанный в п. 2.1. настоящего договора Объект долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.9. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника долевого строительства он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства данной обязанности.

9.10. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление от даты его направления. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными надлежащим образом, даже если Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

Споры Сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при несогласовании рассматриваются судом в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

9.11. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предназначенных для строительства МКД, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предназначенными для строительства МКД, его частями, правами на него.

9.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что строительство МКД, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на принадлежащем Застройщику земельном участке, для строительства **комплекса** жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки.

В связи с изложенным, Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность о том, что

- ✓ на принадлежащем Застройщику земельном участке предполагается проектирование и строительство **комплекса** объектов недвижимости, с составом которых Участник долевого строительства имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. Участник долевого строительства уведомлен также о том, что состав комплекса может быть изменен

и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению Застройщика с соблюдением норм действующего законодательства;

- ✓ Застройщиком предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, на земельном участке могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;
- ✓ Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство.
- ✓ Строительство осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, которой в т.ч. предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям –водо, -тепло, -энерго и т.д. снабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети техподполья МКД, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства). Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с предусмотренным проектной документацией способом выполнения указанных работ;
- ✓ Условия перехода прав на земельные участки при переходе права собственности на здания, сооружения, определены ст. 36 Жилищного Кодекса РФ. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом законодательством о градостроительной деятельности предусмотрено, что если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются соответствующим органом с соблюдением процедуры публичных слушаний по окончании строительства.

В связи с изложенным, границы земельного участка под МКД и необходимого для его эксплуатации, могут быть оформлены собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на принадлежащем Застройщику земельном участке.

9.13. Заключая настоящий Договор Участник долевого строительства дает согласие на обработку и предоставление своих персональных данных Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действует до дня его отзыва в письменной форме.

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

9.15. К Договору прилагаются:

- характеристика Объекта долевого строительства (Приложение № 1);
- протокол стоимости 1 кв.м. и график платежей (Приложение № 2);
- план Объекта долевого строительства и схема расположения на поэтажном плане (Приложение № 3).

9.16. Настоящий Договор прошит, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, один - для Застройщика, один - для регистрирующего органа.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «ЖК Клевер Парк»

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309

Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.25, офис 309
ИНН: 6685118428 / КПП 668501001
ОГРН 1169658096981
р/с 40702810300260001723 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «УРАЛЬСКИЙ»
БИК 046577411
к/с 30101810365770000411

Участник долевого строительства:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Управляющий – генеральный директор ООО «Аконс Девелопмент»

_____/**Е.М.Фельдман**/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору долевого участия в строительстве № _____ от _____.20___ г.

г. Екатеринбург ___.___.20___ года

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

секция ___, этаж __, строительный номер помещения ___, вид: квартира, назначение: жилое, количество комнат __, площадь комнат - __ кв.м., общая площадь - __ кв.м., общая приведенная площадь - __ кв.м. с учетом площади лоджий __ кв.м., с учетом понижающего коэффициента 0,__ – __ кв. м. / террас (при их наличии) с учетом понижающего коэффициента – 0,3 - ___, **2 очередь строительства жилого комплекса с помещениями обслуживающего назначения «CLEVER PARK» - четырехсекционный жилой дом №4 переменной этажности со встроенными офисными помещениями (№№10А-10Г по ПЗУ) с пристроенным одноэтажным досуговым центром (№8 по ПЗУ), по строительному адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Машинная - Ткачей (далее МКД), на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:183478.**

МКД имеет следующие проектные характеристики:
Количество этажей: 1-14-17-25-32;
Количество подземных этажей: 2;
Общая проектная площадь (с учетом кровли): 37 786,62 кв.м;
Класс энергоэффективности: В (высокий);
Интенсивность сейсмических воздействий: 5 баллов по шкале MSK 64;
Материал наружных стен – монолитные ж/бетонные, керамический камень с эффективным негорючим утеплителем, в соответствии с проектом.
Материал междуэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
Отделка фасада - навесная фасадная система; на фасаде предусмотрена техническая возможность установки наружных блоков кондиционирования.
Кровля - утепленная с покрытием из битумно-полимерных материалов и внутренним организованным водостоком, эксплуатируемая.
Высота жилых помещений «в свету» (от стяжки до монолитной железобетонной плиты перекрытия) - 2900 мм (при этом максимально допустимое отклонение в сторону уменьшения высоты не должно превышать 20 мм; максимально допустимое отклонение в сторону увеличения высоты - без ограничений.

Уровень отделки и внутренние инженерные системы передаваемого Объекта долевого строительства:

№	Наименование	Описание	Примечание
1	Окна	Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей (ПВХ) с заполнением двухкамерным стеклопакетом	
2	Лоджии	Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей (ПВХ) с заполнением двухкамерным стеклопакетом, металлическое ограждение. Внутренние конструкции – из алюминиевого или ПВХ-профиля с заполнением стеклом. Лоджия входит в тепловой контур здания.	
3	Ленточное остекление, в том числе лоджий	Алюминиевая стоечно-ригельная витражная	При наличии, в соответствии с проектом.

		система с заполнением двухкамерным стеклопакетом, с глухой непрозрачной нижней подоконной частью	
4	Откосы: - Входная дверь	Штукатурка	Максимальные отклонения: - от вертикали и горизонтали не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту откоса; - по ширине откоса не более 5 мм.
	- Оконные	Гипсокартон или сэндвич-панели	
5	Полы - жилых помещений	Цементно-песчаная стяжка, без финишного покрытия	Просвет между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжки не более 4 мм
	- санузлов	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция, без финишного покрытия	Просвет между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжки не более 4 мм
6	Потолки	Без отделки	Отклонение от горизонтали не более 20 мм на всю плоскость
7	Стены -жилых помещений	Штукатурка	Отклонение от вертикали – не более 3 мм на 1м поверхности, но не более 10 мм на всю высоту стены
	-санузлов	Штукатурка цементно-песчаным раствором	
	Стены с криволинейными поверхностями	Штукатурка	Неровности поверхностей плавного очертания на площади 4 м^2 – не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент; Отклонение радиуса не более 10 мм на весь элемент
8	Материал перегородок	Керамический камень	Прихожие и гардеробные – допускается устройство из ГКЛ по металлическому каркасу
9	Зашивки инженерных коммуникаций	Из ГКЛ по металлическому каркасу	При наличии, в соответствии с проектом
10	Двери	Входные – металлические; Межкомнатные и санузловые - не устанавливается.	
11	Внутренние инженерные системы		
	- отопление	Горизонтальная разводка в стяжках пола. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы, под термостатическую головку, с подключением «из стены» угловой гарнитурой без слива.	Установка поквартирных приборов учета тепла в коммуникационном шкафу в межквартирном коридоре
	- вентиляция	Приточно - вытяжная с механическим побуждением.	Вентиляционные решетки на приточную систему – не устанавливаются.
	- ГВС	Горизонтальные разводки под стяжками пола	Установка поквартирных приборов учета ГВС в коммуникационном шкафу в межквартирном коридоре.

			Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
	- ХВС	Горизонтальные разводки под стяжками пола	Установка поквартирных приборов учета ХВС в коммуникационном шкафу в межквартирном коридоре. Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
	- канализование	Стояки из труб ПВХ	Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
	- электроснабжение	В защитных трубах в стяжках пола, в монолитных плитах, под слоем штукатурки	Учет расхода электроэнергии предусмотрен в этажных щитках, счетчик многотарифный.
	- слаботочные сети (радио, интернет)	До квартирного распределительного щитка	
12	Сантехническое и бытовое оборудование		
	- мойка	Не устанавливается	
	- умывальник и унитаз	В 1 из с/у квартиры устанавливается 1 унитаз и 1 раковина	
	- электроплита	Не устанавливается	

Застройщик:

_____/ **Е.М.Фельдман** /
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору долевого участия в строительстве № _____от _____.20___ г.

г. Екатеринбург __.___.20___ года

ПРОТОКОЛ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Стороны договорились, что цена единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рубль __ копеек.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м., и состоит из суммы общей проектной площади Объекта долевого строительства и площади лоджий/ террас (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (цена объекта долевого строительства), определен как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. Договора, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, что составляет: Х (ХХ) рублей ХХ копеек.

1.2. Обязанность по оплате настоящего Договора производится Участников долевого строительства в следующем порядке:

После государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с Графиком платежей (п.2 настоящего Приложения) путем внесения Участником долевого строительства денежных средств (депонируемая сумма) в размере () рублей копеек на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) «Газпромбанк» (Акционерное общество) (место нахождения: г. Москва; адрес: г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корпус 1, ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, корр./счет № 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525823, имеющим Генеральную лицензию Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014, адрес электронной почты: common@gpb.ural.ru, номер телефона: (343) 355-58-00).

Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более на чем шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию МКД, указанного в проектной декларации. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

a. Обязанность участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

b. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком уполномоченному банку (Эскроу-агенту) подтверждающих документов (разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав МКД), предусмотренных договором эскроу, на залоговой счет Застройщика, открытый в «Газпромбанк» (Акционерное общество), права по которому переданы в залог «Газпромбанк» (Акционерное общество), предоставившему Застройщику целевой кредит на строительство МКД (при наличии у Застройщика задолженности перед «Газпромбанк» (Акционерное общество) по Договору № 2619-160-К об открытии кредитной линии от «31» июля 2019 года) или на счет Застройщика № 40702810300260001723, открытый в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «Уральский» (в случае отсутствия у Застройщика задолженности перед «Газпромбанк» (Акционерное общество)).

2. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Порядковый номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1	В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном	

	банке «Газпромбанк» (Акционерное общество)	
Итого:		

3. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____/ **Е.М.Фельдман** /
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору долевого участия в строительстве № _____от __.___.2019 г.

г. Екатеринбург __.___.20___ года

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ

Застройщик:

_____/ **Е.М.Фельдман** /
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/ /