

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № ____ -

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Просторы» в лице директора управляющей компании Акционерное общество «Корпорация «Атомстройкомплекс» Минкина О.Ш., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый 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 РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) четырехсекционный многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первом, втором, третьем этажах (№№ 7.1-7.4 по ПЗУ), подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянкой (№ 7.5 по ПЗУ), со встроенной трансформаторной подстанцией (№ 7.6 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, в Орджоникидзевском р-не г. Екатеринбурга, ул. Красных борцов-Уральских рабочих-Кузнецова-Кировградской. (далее – Многоквартирный дом), строящийся на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0106113:90, и после получения разрешения на ввод секции № 7.1 по ПЗУ Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, расположенный в секции № 7.1 по ПЗУ а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию секции № 7.1 по ПЗУ Многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома: вид: жилой дом; назначение: жилое; количество этажей: 28 этажей (количество подземных этажей: 1). общая площадь Многоквартирного дома (за исключением площади подземно-надземной встроенно-пристроенной автостоянки (№ 7.5 по ПЗУ): 41 200,00 кв.м. (общая площадь секции № 7.1 по ПЗУ: 17 177,84 кв.м.). Материал наружных стен Многоквартирного дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки); поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А, сейсмостойкость: 6 баллов по шкале MSK-64 в соответствии с картой В.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение: __-комнатная квартира, общей проектной площадью __ кв. м, расположенная в секции № 7.1 по ПЗУ и состоящая из:

- __ (__) комнат (-ы) площадью __ кв. м. (при наличии в Объекте долевого строительства 2-х и более комнат: комната № 1 площадью __ кв.м., комната № 2 площадью __ кв.м. и т.д. с отражением соответствующих данных о номере комнаты на Плане Объекта долевого строительства)¹;
- кухни / кухни-гостиной (площадь __ кв. м.);
- коридора (площадь __ кв. м.);
- санузла (площадь __ кв. м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более санузлов указывается площадь каждого санузла: санузел № 1 площадью __ кв.м., санузел № 2 площадью __ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере санузла на Плане Объекта долевого строительства);
- ванной (площадь __ кв.м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более ванн указывается площадь каждой ванной: ванная № 1 площадью __ кв.м., ванная № 2 площадью __ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере ванной на Плане Объекта долевого строительства),

расположенная в Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, на __ (__) этаже, со строительным номером __ (__) согласно описанию Объекта долевого строительства, указанному в п. 2.2. настоящего Договора и Плану (Приложение № 1 к настоящему Договору), создаваемому с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и подлежащая передаче ему с выполненными в ней работами и уровнем отделки согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Сведения о наличии в Объекте долевого строительства лоджий, балконов:

- балкон (площадь __ кв. м. площадь указана с понижающим коэффициентом 0,3) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более балконов указывается площадь каждого балкона: балкон № 1 площадью __ кв.м., балкон № 2 площадью __ кв.м с отражением соответствующих данных о номере балкона на Плане Объекта долевого строительства);
- лоджия (площадь __ кв.м. площадь указана с понижающим коэффициентом 0,5) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более лоджий указывается площадь каждой лоджии: лоджия № 1 площадью __ кв.м., лоджия № 2 площадью __ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере лоджии на Плане Объекта долевого строительства).

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Участника долевого строительства по Договору является жилое помещение (квартира) в Многоквартирном доме, определенное в п. 1.2. настоящего Договора и Приложении № 1 (план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов и террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома) к нему, а также доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

2.2. Участнику долевого строительства Объект долевого строительства передается в следующем виде:

стены	наклейка обоев с последующей покраской
полы	Ламинат
потолки	шпатлевка с последующей покраской
оконные блоки	Пластиковые с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
Лоджии / балкон	по проекту
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	отечественного производства без установки фурнитуры

¹ В договоре наименование указывается в соответствии с разрешением на строительство и проектной декларацией.

потолки в санузле	покраска водоэмульсионной краской
стены в санузле	покраска водоэмульсионной краской)
пол в санузле	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одного унитаза и одного умывальника (при наличии в квартире двух и более санузлов установка санфаянса в указанном объеме производится только в одном санузле по выбору Застройщика);
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
Электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка

Указанный перечень является полным и окончательным.

2.3. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) определяется на основании данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Стороны согласовали, что в случае, если по результатам данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, общая фактическая площадь указанного в п. 1.2. Договора Объекта долевого строительства, передаваемого *Участнику долевого строительства* по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади более чем на 1 кв.м., то производится пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится.

В случае увеличения или уменьшения общей фактической площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м. пропорциональное увеличение или уменьшения размера стоимости Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подписываемым обеими Сторонами Договора в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления *Застройщиком Участника долевого строительства* об изменении площади Объекта долевого строительства.

Указанные изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства в сравнении с общей 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 или как вина *Застройщика* или нарушение условий настоящего Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны *Застройщика*.

Существенным изменением площади Объекта долевого строительства считается превышение допустимого изменения общей проектной площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства по настоящему Договору, которое установлено в настоящем Договоре, в размере 5 (пяти) процентов от указанной площади.

2.4. Стороны допускают возможность корректировки *Застройщиком* проектной документации, не затрагивающей основных конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления *Участника долевого строительства*.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства (создания) Объекта долевого строительства, на дату заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства (п. 1.2. настоящего Договора) на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, составляющей _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Оплата Цены договора производится *Участником долевого строительства до ввода* Многоквартирного дома в эксплуатацию, в сроки и в размере, предусмотренном настоящим Договором, путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления *Застройщику* (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты российской федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 800 707 00 70 доб. 60992851.

Депонент: *Участник долевого строительства*

Бенефициар: **ООО Специализированный Застройщик «Северное сияние»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

ВАРИАНТ № 1

3.2.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносятся Депонентом до «__» _____ г. но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.2. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносятся Депонентом до «__» _____ г. но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.²

ВАРИАНТ № 2

3.2.1. **Первый платеж** за Объект долевого строительства в сумме _____ (_____) **рублей** осуществляется за счет собственных средств путем открытия *Участником долевого строительства* безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в ПАО «Промсвязьбанк» (далее по тексту – Банк-эмитент), не позднее 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора. Об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент сообщает *Застройщику* путем направления уведомления по Email. Открытие аккредитива осуществляется на специальный эскроу-счет, открываемый *Участником долевого строительства* в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент).

Все расходы, связанные с открытием аккредитива, несет *Застройщик*. Условием оплаты аккредитива является предоставление архивного файла, содержащего зарегистрированный договор, совершенный в электронной форме и файл с электронной специальной регистрационной надписью о проведении государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы

² Срок при рассрочке не позднее 28.06.2022 г.

государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и копии Договора на открытый специальный эскроу-счет, предоставляемый Участником долевого строительства

Срок действия аккредитива – 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента его открытия.

Заккрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива,
- при отказе Застройщика от использования аккредитива, до истечения срока его действия.

3.2.2. Дальнейшая оплата за Объект долевого строительства производится *Участником долевого строительства* в следующем порядке:

3.2.2.1. До «__» _____ 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.2. До «__» _____ 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.3. До «__» _____ 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.4. До «__» _____ 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.³

3.3. Датой оплаты по настоящему Договору является дата внесения денежных средств на эскроу-счет открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): Расчетный счет № 40702810116540061115 в ПАО Сбербанк г. Екатеринбург к/с 30101810500000000674, БИК 046577674.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. *Застройщик* за счет привлечённых денежных средств, в том числе средств *Участника долевого строительства*, осуществляет строительство Многоквартирного дома с вводом его в эксплуатацию до **30.06.2022 г.**

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства: до **31.12.2022 г.**

Стороны допускают досрочное исполнение *Застройщиком* обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее дня получения *Застройщиком* разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* может быть изменен по взаимному соглашению Сторон 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 квартиры, 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. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства *Застройщик* вправе составить односторонний акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.5. Передача Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в т.ч. по финансированию, и после получения *Застройщиком* в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома 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 Многоквартирного дома и обеспечив надлежащее качество строительно-монтажных работ.

5.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1. настоящего Договора Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

5.1.3. *Застройщик* по почтовому адресу *Участника долевого строительства*, указанному в настоящем договоре, сообщает *Участнику долевого строительства*: о завершении строительства Многоквартирного дома и 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* недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в разумный срок.

5.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома 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 регистрации права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

- справку о полной оплате;
- акт приема-передачи.

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

Застройщик передает *Участнику долевого строительства* инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Обязанность по постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет и получению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства настоящим Договором на *Застройщика* не возлагается.

5.2. Обязательства *Участника долевого строительства*:

5.2.1. *Участник долевого строительства* обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный настоящим Договором срок и порядке уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

5.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от *Застройщика* сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, *Участник долевого строительства* обязуется в установленном *Застройщиком* порядке приступить к принятию Объекта долевого строительства у *Застройщика* и подписать акт приема-передачи для

³ Срок при рассрочке не позднее 28.06.2022 г.

регистрации в дальнейшем 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 Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. *Участник долевого строительства* вносит плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного жилого дома ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества, 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 регистрации права собственности на указанный в п. 1.2. 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/балконов, 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. *Участник долевого строительства* обязуется не перечислять денежные средства в качестве оплаты по настоящему Договору на расчетный счет *Застройщика* до государственной регистрации настоящего Договора.

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

5.3. *Участник долевого строительства вправе* в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) *Застройщиком* с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона 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», приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, потребовать от *Застройщика* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6. ГАРАНТИИ

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

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

6.2.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения *Застройщиком* разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, конструктивные элементы, изделия, ограждающие конструкции и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

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

6.3. При обнаружении *Участником долевого строительства* в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в технически разумный срок, согласованный *Застройщиком* с *Участником долевого строительства*, при условии, что *Участник долевого строительства* заявил о них *Застройщику* в разумный срок с момента их обнаружения. Указанный срок считается согласованным Сторонами при условии подписания Сторонами настоящего Договора Соглашения с указанием срока устранения недостатков (дефектов).

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.

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 на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являющиеся дефектами, поскольку их наличие допускается какими-либо нормами и правилами (ГОСТ, СП, СНиП и т.п. правилами) не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства *Участником долевого строительства* и не являются основанием для отказа *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа *Участник долевого строительства* уплачивает *Застройщику* неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

7.5. 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:

- 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 дома, и другие подобные обстоятельства.

7.6. *Застройщик* не несет ответственности за безопасность *Участника долевого строительства* в случае самовольного посещения строящегося Многоквартирного дома.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. В случае просрочки внесения платежа *Участником долевого строительства* в соответствии с условиями настоящего Договора (просрочка в течение более чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться *Участником долевого строительства* путем одновременного 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), ***Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора*** в порядке, предусмотренном ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.2. В случае расторжения настоящего Договора ПАО «Сбербанк» обязан не позднее 3 рабочих дней со дня получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, перечислить Депонируемую сумму Депоненту на Текущий счет Депонента, открытый в ПАО «Сбербанк».

8.3. Односторонний отказ *Участника долевого строительства* от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

8.4. В случае, если *Застройщик* надлежащим образом исполняет свои обязательства перед *Участником долевого строительства* и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к *Застройщику*, *Участник долевого строительства* не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих 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 заявления в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2.1. Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.

9.2.2. Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по договору.

9.2.3. В случае оспаривания любой из Сторон действительности ЭП, такая ЭП признается действительной до тех пор, пока решением суда, вступившим в законную силу, не будет установлено иное.

9.2.4. Настоящий Договор составлен в письменной форме.

9.2.5. В случае подписания настоящего Договора собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон настоящий Договор оформляется в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для *Участника долевого строительства*, два - для *Застройщика*, один - для регистрирующего органа.

9.2.6. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон собственноручно либо с использованием ЭП и зарегистрированы в установленном порядке. Исключение составляют случаи изменения реквизитов Сторон, которые являются действительными при наличии письменного уведомления от соответствующей Стороны.

9.2.7. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.

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

9.4. Договор считается полностью исполненным:

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

- 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. 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.

9.9. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по почтовым адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса (почтового адреса) Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса (почтового 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. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса (почтового адреса) все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по почтовому адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными, хотя бы Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

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

9.10. Участник долевого строительства 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 (ого) для строительства Многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельным (и) участком (ами), предоставленным (и) для строительства Многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него, в том числе на передачу в залог в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору.

9.11. *Участник долевого строительства* уведомлен о том, что строительство Многоквартирного дома, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками), предназначенными для строительства комплекса жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектом застройки квартала.

В связи с изложенным, *Участник долевого строительства* подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность и согласен с тем, что

✓ на предоставленном *Застройщику* земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками), предполагается проектирование и строительство КОМПЛЕКСА объектов недвижимости (в т.ч. таких, на строительство которых в настоящий момент не получено разрешение на строительство), с составом которых *Участник долевого строительства* имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. *Участник долевого строительства* уведомлен также о том, что состав комплекса, а также состав помещений, так и их назначение в объекте капитального строительства (этапе) может быть изменен и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению *Застройщика* с соблюдением действующего законодательства. Так, на момент подписания настоящего договора *Застройщик* планирует выделить индивидуальные помещения для хранения в подвале секций 7.2. и 7.3.;

✓ на момент подписания настоящего договора *Застройщиком* разработана проектная документация и получено разрешение на строительство объекта капитального строительства (этапа): четырехсекционный многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первом, втором, третьем этажах (№№ 7.1. – 7.4. по ПЗУ), подземно-надземная встроенно-пристроенная автостоянка (№ 7.5. по ПЗУ) со встроенной трансформаторной подстанцией (№ 7.6. по ПЗУ) по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Красных борцов-Уральских рабочих-Кузнецова-Кировградская. Объект долевого строительства, подлежащий передаче *Участнику долевого строительства*, расположен в секции 7.1. по ПЗУ. *Участник долевого строительства* выражает свое согласие с тем, что после заключения настоящего договора *Застройщиком* могут быть внесены изменения в т.ч. в наименование объекта капитального строительства (этапа) и очередности его строительства (в т.ч. путем выделения отдельных этапов строительства и определения иных сроков строительства в отношении выделенных этапов);

✓ *Застройщиком* предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства, на земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками) могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;

✓ 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 жилого дома, 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 приобретения прав на земельный участок, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, определены ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, в соответствии с которой 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 Объектом и необходимого для его эксплуатации, может быть оформлен собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на предоставленном *Застройщику* земельном участке.

9.12. Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями *Участник долевого строительства* согласен.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о Застройщике и Проекте. Дольщик уведомлен о размещении Застройщиком Проектной декларации, иных требуемых действующим законодательством о долевом строительстве документов и информации, в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ, а также о том, что все вносимые изменения будут отражаться Застройщиком в Проектной декларации и Участнику долевого строительства известно, где он может с указанными изменениями ознакомиться

9.13. Настоящим *Участник долевого строительства* в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование *Застройщиком* персональных данных *Участника долевого строительства* в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных *Участника долевого*

строительства осуществляется *Застройщиком* в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. *Участник долевого строительства* подтверждает, что данное согласие действует до дня 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:

- план Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

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

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО Специализированный Застройщик «Северное сияние»	Участник долевого строительства:
620026 гор. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 39, оф. 1402. ИНН 6685163685 КПП 668501001 ОГРН 1196658042294 _____/_____	дата рождения: _____/_____/_____
м.п.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору участия в долевом строительстве № ____ - от «__» _____ 202__ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

_____/_____

м.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____