

**Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве<sup>1</sup>**

г. Екатеринбург

\_\_\_\_\_ года

**ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент"**, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с другой стороны, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством РФ, заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Жилой дом** – три многоэтажных жилых секции со встроенными помещениями общественного назначения (№№ 1-3 по ПЗУ) и подземным техническим коридором (в осях Ж-Л) одиннадцатисекционного жилого дома – 1 этап строительства, материал стен - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучного каменного материала, материал перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - А «очень высокий», сейсмостойкость 5 баллов по шкале MSK-64, общая площадь жилого дома 13174,1 кв. м, 10-17 этажей, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, и строящийся на земельном участке площадью 10281 кв. м с кадастровым номером 66:41:0511021:3303, принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ на праве аренды.

**Изменение планировки Квартиры (перепланировка)** – изменение конфигурации Квартиры (в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Квартире, приводящие к изменению Квартиры по сравнению с Проектом.

**Изменение фасада Жилого дома** – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом, или установка телевизионных тарелок вне Квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению ЗАСТРОЙЩИКА, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

**Квартира (объект долевого строительства)** – структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном жилом помещении. Характеристика Квартиры указана в п. 2.3 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**Общая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением площади лоджий.

**Проектная площадь Квартиры** – состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь лоджий с учетом понижающего коэффициента.

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

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

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК за счет привлечения средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет строительство Жилого дома по Проекту с вводом Жилого дома в эксплуатацию не позднее **III квартала 2022 года**.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п. 3.1 настоящего Договора) и принять Квартиру в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.3. Квартира имеет следующие характеристики:

Строительный номер Квартиры	
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь Квартиры	
Площадь лоджии	
Проектная площадь Квартиры (включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом)	

Экспликация (планировка) Квартиры оформлена в виде Приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1 настоящего Договора срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и направить соответствующее предложение об изменении настоящего

<sup>1</sup> Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора могут изменяться в зависимости от порядка и способов оплаты цены договора, при приобретении нежилого помещения, при участии несовершеннолетних лиц и иных факторов

Договора (ч.3 ст.6 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» (далее - Закон № 214-ФЗ)).

2.5. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать по акту приема-передачи для последующего оформления в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиру, указанную в п. 2.3 настоящего Договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость Квартиры с характеристиками, указанными в п. 2.3 настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору) составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. В стоимость Квартиры, определенной сторонами в п. 3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, в том числе охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА.

Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора, и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончании строительства, возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ – с использованием счетов эскроу.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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, в целях их дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ 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), адрес (место нахождения): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851;

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент";

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей;

Срок условного депонирования денежных средств: \_\_\_\_\_ г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

3.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет в следующем порядке:

- за счет собственных средств УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей в течение 10 (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п. 2.1 настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

4.1.2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиру по акту приема-передачи в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (п. 2.1 настоящего Договора). ЗАСТРОЙЩИК обязан сообщить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты передачи Квартиры.

ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего Договора.

В случае не подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА акта приема-передачи по истечении 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию по причинам, не зависящим от ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 2.3 настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Квартиры в указанный срок или при его отказе от принятия Квартиры без уважительных причин, ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим Квартиру, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.4. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру, а именно: акт приема-передачи Квартиры в 2-х экземплярах и справку о полной оплате Квартиры. Обязанность получить всю техническую документацию, необходимую для оформления прав на Квартиру, и оплатить услуги по ее изготовлению лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Передача документов осуществляется только после выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всех условий настоящего Договора, в том числе после исполнения обязательств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Квартиры.

4.1.5. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан за счет собственных средств уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п. 4.1.9), в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от уплаты денежных средств за дополнительные квадратные метры, согласно настоящего пункта, применяются положения пункта 5.2 настоящего Договора.

4.1.6. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв. м, то у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возникает обязанности по уплате ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств за дополнительные квадратные метры.

4.1.7. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, ЗАСТРОЙЩИК обязан возратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежную сумму на лицевой счет, указанный в требовании УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.4.1.9) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При уменьшении проектной площади Квартиры в результате произведенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перепланировки возврат денежных средств не производится.

4.1.8. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв. м, то у ЗАСТРОЙЩИКА не возникает обязанности по возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств за фактически не переданные квадратные метры.

4.1.9. Стороны определили, что цена 1 (одного) кв. м проектной площади Квартиры в целях произведения расчетов, указанных в п.п. 4.1.5, 4.1.7 настоящего Договора, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей.

4.1.10. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи, приступив к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о готовности передать Квартиру по акту приема-передачи.

4.2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема Квартиры по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставленным счетам.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не производить перепланировок в Квартире до ввода Жилого дома в эксплуатацию, не устанавливать на фасаде Жилого дома кондиционеры вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом.

4.2.5. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.2.6. Предоставить по требованию ЗАСТРОЙЩИКА доступ в Квартиру для устранения строительных недостатков, заявленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках гарантийных обязательств.

4.3. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе:

4.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после оплаты стоимости Квартиры в полном объеме (п. 3.1 настоящего Договора), вправе в установленном порядке уступать свои права по настоящему Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст.ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п. 6.1 настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несут УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае задержки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА внесения очередного платежа на строительство Квартиры, установленного настоящим Договором, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по требованию ЗАСТРОЙЩИКА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты, установленных настоящим Договором, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены настоящего Договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения настоящего Договора с соблюдением требований законодательства.

5.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

5.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.7. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что недостатки возникли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами.

5.8. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5.9. Передача прав на взыскание пеней, неустоек, иных штрафных санкций за нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий настоящего Договора, отдельно от передачи прав по основному обязательству (право требования объекта долевого строительства) не допускается.

5.10. 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 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.11. При расторжении настоящего Договора по инициативе ЗАСТРОЙЩИКА (нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты по Договору) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все расходы, понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную ЗАСТРОЙЩИКОМ государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

5.12. Возврат денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.

5.13. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены настоящего Договора до регистрации настоящего Договора и/или не на счет эскроу, все расходы ЗАСТРОЙЩИКА, вызванные такими действиями УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подлежат оплате последним в безусловном досудебном порядке либо взыскиваются с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании судебного приказа.

## **6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН**

6.1. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений (уведомлений, сообщений), предусмотренных настоящим Договором:

6.1.1. путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны настоящего Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О., паспортные данные;

6.1.2. либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

6.2. Извещение, направленное одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны одним из установленных п.6.1 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

6.3. При изменении местонахождения, Сторона настоящего Договора обязана письменно известить об этом другую Сторону в течение двух рабочих дней. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение извещения.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ**

7.1. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

7.2. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА (ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент") в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

8.2. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНИП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией ЗАСТРОЙЩИКА и со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Проекте. 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 Жилого дома.

Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», содержание которого известно УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и понятно.

8.3. У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого и нежилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств ЗАСТРОЙЩИКА.

8.4. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ЗАСТРОЙЩИКУ – ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент", ИНН 6685169140, адрес: 620026, Свердловская обл., г.Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51, пом. 274 (далее до конца настоящего пункта 8.4 - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

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

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

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в настоящем пункте 8.4, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

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

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

#### **Подпись субъекта персональных данных**

*(Ф.И.О. полностью, подпись)*

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

8.6. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе в соответствии с п.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом, в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок 1 (один) календарный месяц с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного обращения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Под препятствующими использованию объекта долевого строительства по назначению Стороны понимают недостатки, оцениваемые в качестве таковых в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

При наличии недостатков следующего характера: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена вида и типа входной двери, замена элементов отделки, проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложные работы, либо работы, требующие дополнительных проектных решений или экспертных заключений – устанавливается разумный срок устранения 2 (два) месяца.

Указанные сроки могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будет дополнительно направлено уведомление.

8.7. Устранение любых недостатков, за исключением недостатков, препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению, предъявляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и безусловно устраняется ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийных обязательств.

Стороны установили, что отсутствие на момент приемки объекта долевого строительства мнения третьих лиц об объекте долевого строительства, наличие незначительных недостатков 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, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется ЗАСТРОЙЩИКОМ путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом, ЗАСТРОЙЩИК без дополнительного согласования с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

8.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, не производить без разрешения ЗАСТРОЙЩИКА любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнение работ, влекущих изменение конструкции пола, нарушающее установленные нормы звукоизоляции; выполнение любых работ, влекущих изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любых иных работ, выполнение которых предварительно не согласовано с ЗАСТРОЙЩИКОМ и проектной организацией и влечет изменение проектных решений.

После получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости) не производить любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для Жилого дома.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен, а также дает согласие:

- на строительство на земельном участке Жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и иных объектов недвижимости;
- в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ на образование новых земельных участков: на раздел, объединение, формирование частей земельного участка, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости;
- на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей земельного участка, заключение ЗАСТРОЙЩИКОМ договора субаренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе;
- на изменение земельного участка по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена;
- на изменение многоквартирного дома по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;
- на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту, многоквартирный дом;
- на изменение при необходимости разрешенного использования земельного участка под Жилым домом.

8.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что проектная и разработанная на ее основе документация для строительства Жилого дома, в том числе инженерные решения, являются объектами авторского права и обязуется не нарушать авторские права и не производить без разрешения ЗАСТРОЙЩИКА любые действия, которые могут повлечь изменение архитектурных решений и фасада Объекта, а также концепции использования земельных участков, выделенных для озеленения территорий Объекта.

8.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании договора уведомлен о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Генеральный застройщик района Солнечный», а также о том, что между ООО «Генеральный застройщик района Солнечный» (Арендодатель) и ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент" (Арендатор) заключен договор аренды земельного участка с последующим выкупом.

8.11. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на переход прав собственности на земельный участок с ООО «Генеральный застройщик района Солнечный» на ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент".

8.12. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.13. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

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

8.15. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1.

#### **ЗАСТРОЙЩИК**

Наименование	<b>ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент"</b>
Юридический адрес	620026, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, дом 51, помещение 274
Телефон	+7 (343) 310-33-00
Руководитель застройщика	Пумпянский Александр Александрович, генеральный директор управляющей организации - ООО «Специализированный застройщик "Синара-Девелопмент"»
ИНН / КПП	6685169140 / 668501001

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

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Ф.И.О.	
Дата рождения	
Паспорт	
СНИЛС	
Адрес регистрации	
Тел. / эл. почта	

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

## ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

### УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ КВАРТИРЫ СОГЛАСНО ПРОЕКТУ:

Высота помещений – не менее 2,7 м.

Потолок в комнатах, коридоре и кухне – окраска белого цвета.

Полы в комнатах, коридоре и кухне – ламинат по подложке и пластиковый плинтус.

Полы в санузлах и ванных комнатах – керамическая плитка.

Пол летних помещений – железобетонная плита.

Стены в комнатах, коридоре и кухне – обои под покраску.

Стены и потолки в санузлах (ванные комнаты) – покраска.

Входная квартирная дверь – металлическая дверь с замком и глазком.

Межкомнатные двери – МДФ ламинированные с обналичкой.

Оконные блоки – из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.

Ограждение лоджий светопрозрачными конструкциями.

Отопление – горизонтальная разводка, приборы отопления – стальные панельные радиаторы.

Приборы учета – установлены индивидуальные (поквартирные) счетчики холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии, тепла.

Сантехническое оборудование – совмещенный санузел оборудован унитазом, ванной и раковиной со смесителем отечественного производства, выполнена разводка. Предусмотрена точка подключения стиральной машины (водоснабжение, канализация). Отдельный санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем отечественного производства.

Слаботочные сети – обеспечена возможность прокладки в квартиру линий передачи данных (интернет, телефон, телевидение) от этажного слаботочного щита. Квартира оборудована домофонной связью.

Электрооборудование – выполнена скрытая внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, на кухне предусмотрен вывод кабеля для подключения электрической плиты (плита и электрическая розетка не устанавливается). В помещениях в местах установки светильника установлен электропатрон, в санузле(-ах) – светильник. На лоджиях установлена электророзетка.

Канализация – согласно проекту.

Вентиляция – согласно проекту.

Пожарная сигнализация – согласно проекту, в соответствии с нормами пожарной безопасности.

### УРОВЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА:

Лифты – грузопассажирские OTIS, KOYO или аналог.

### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

**ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) КВАРТИРЫ**

\_\_\_ этаж, строительный номер \_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК**

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

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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