

**ДОГОВОР № $\{estate_deal.agreement_number\}$
участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург

$\{estate_deal.agreement_date_propis\}$

Акционерное общество «Специализированный застройщик «УГМК-Макаровский», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Мордовина Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. $\{contacts.name\}$, $\{contacts.dob\}$ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации $\{contacts.passport_num\}$, выдан $\{contacts.passport_date\}$ г. $\{contacts.passport_organ\}$, зарегистрирован по адресу: $\{contacts.passport_address\}$,

$\{imenuem\}$ в дальнейшем « $\{uchastnik\}$ долевого строительства», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

В тексте Договора термины и определения имеют следующее указанное значение:

Объект недвижимости - объект капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Односекционный жилой дом (№ 2.1 по ПЗУ) со встроено-пристроенной подземной автостоянкой (№ 4.4 по ПЗУ) – 7 этап IV очереди» по проекту: «Многофункциональный жилой комплекс по ул. Челюскинцев, 58 в г. Екатеринбург, IV очередь».

Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на следующем земельном участке с кадастровым номером **66:41:0206016:181**, общей площадью 35511 кв.м., расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.02.2014 г. произведена запись регистрации № 66/66/01/700/2014-277.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащая передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Объект долевого строительства приобретается в $\{estate_buy.ownership:pad:vin\}$.

Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный номер квартиры - № $\{estate_deal.deal_objectnum\}$;
- количество комнат квартиры - $\{estate.estate_rooms\}$;
- секция - $\{estate.geo_house_section\}$;
- этаж - $\{estate.estate_floor\}$;
- общая проектная площадь квартиры с учетом лоджий, балконов, террас с коэффициентами 0,5 и 0,3 – $\{estate.estate_area\}$ кв.м.;
- планировка квартиры в соответствии с предварительным планом приведена в Приложении № 1 к Договору);
- местоположение квартиры на поэтажном плане приведено в Приложении №1.1 к Договору;
- уровень отделки и оборудования квартиры указан в Приложении № 2 к Договору.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

2.2. Застройщик подтверждает, что все лицензии, разрешения и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц), необходимые для заключения и исполнения Договора, Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Стороны договорились считать общую площадь Объекта долевого строительства как сумму

площадей всех жилых и нежилых помещений квартиры, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после постановки Застройщиком на кадастровый учет Объекта долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета будет отличаться от проектной в большую сторону, более чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах с учетом одного десятичного знака после запятой, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены Договора на дату его заключения.

В случае доплаты Цены Договора по перерасчету Участник долевого строительства производит такую доплату в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика до подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета будет отличаться от проектной в меньшую сторону, более чем на 3% (три процента). Застройщик возвращает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах с учетом одного десятичного знака после запятой, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены договора на дату его заключения.

В случае возврата части суммы Цены Договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

2.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства будет производиться в срок не позднее **«01» июля 2023 года**.

В соответствии с Договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных Договором.

2.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником долевого строительства собственными силами и за свой счет.

2.6. Правила о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13 - 15 указанного Федерального закона, не применяются в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

2.7 Участник долевого строительства уведомлен о том, что строительство Объекта недвижимости, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на принадлежащих Застройщику земельных участках, для строительства комплекса жилых домов и иных объектов недвижимости. В связи с чем, Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность о том, что:

- на принадлежащих Застройщику земельных участках предполагается проектирование и строительство комплекса объектов недвижимости;

- состав комплекса может быть изменен и/или дополнен новыми объектами недвижимости по усмотрению Застройщика с соблюдением норм действующего законодательства;

- Застройщиком предусмотрено поочередное (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 действующего законодательства;

2.8 Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством, на земельном участке других объектов недвижимости, на его раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство, на залог земельного участка, изменение разрешенного использования, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке. Границы земельного участка под многоквартирный дом, необходимого для его эксплуатации могут быть оформлены собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на принадлежащем Застройщику земельном участке.

2.9 Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства

3. Права и обязанности сторон

3.1 Права и обязанности Застройщика:

3.1.1 В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по Договору, подать документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2 Выполнять функции Застройщика Объекта недвижимости с привлечением третьих лиц, в том числе, при необходимости, кредитных организаций, а также агентов, с заключением соответствующих договоров по привлечению инвесторов (участников долевого строительства) в строительство жилого дома; обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство.

3.1.3 В установленном законодательством порядке сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.1.4 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока, при условии оплаты в полном объеме Участником долевого строительства цены Договора, предусмотренной разделом 4 Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства по форме, приведенной в Приложении № 4 к Договору.

В целях обеспечения своевременной уплаты коммунальных платежей и наиболее эффективного управления Объектом недвижимости, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Застройщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи с Участником долевого строительства предоставить информацию управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Объектом недвижимости об Участнике (сведения о фамилии, имени, отчестве, месте жительства, номере контактного телефона физического лица - Участника долевого строительства).

3.1.5 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, предусмотренный п. 2.4 Договора.

Сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания акта приема-передачи, с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, содержащемуся в разделе 9 Договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи Объекта.

3.2 Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1 При подписании Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по Договору, передать Застройщику следующие документы, необходимые для государственной регистрации:

- при наличии супруги (супруга), его нотариально заверенное согласие на заключение Договора, а также любых изменений и дополнений к нему;
- квитанция об оплате госпошлины за государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве;

- нотариальная доверенность, в случае, если представитель Застройщика представляет интересы Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;

- иные документы, необходимые для государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае приостановления регистрации Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации о факте приостановления, устранить недостатки и передать требуемые документы Застройщику для возобновления регистрационных действий.

3.2.2 Уплатить цену по Договору в порядке и на условиях, установленных Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств по реквизитам, предоставленным Застройщиком.

3.2.3 Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, производство замеров или ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.2.4 Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, Договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

3.2.5 Для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры (инженерные сети и связанные с ними здания и сооружения), Участник долевого строительства согласен на безвозмездную передачу их в муниципальную собственность или иной организации, в том числе выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющей право на их эксплуатацию.

3.2.6 Принять Объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения от Застройщика об окончании строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.7 Стороны признают, что незначительные дефекты Объекта долевого строительства, не связанные с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, такие как мелкие сколы, царапины на стенах, полу и потолке, окнах и подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях штукатурного слоя железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания и т.п., не являются недостатками Объекта долевого строительства, не являются препятствиями для использования Объекта долевого строительства и основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

3.2.8 В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Застройщиком или иной разумный срок.

3.2.9 В случае, если по истечении согласованного Сторонами срока для устранения недостатков Объекта долевого строительства Застройщиком, такие обязательства не исполнены, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора или возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

3.2.10 При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный в п.3.2.6 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п.3.2.6 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя его содержания, в том числе оплаты коммунальных услуг и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

3.2.11 Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязанности по содержанию Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет перед управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления Объектом недвижимости, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.12 Извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания),

изменении фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации, направленной по адресу, указанному в Договоре.

3.2.13 Участник долевого строительства может уступить право требования по Договору с согласия Застройщика только после полной оплаты цены Договора (или одновременно с переводом долга по Договору на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации).

Уступка права требования по Договору возможна только после государственной регистрации настоящего договора и до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Действия по регистрации такого договора в регистрирующем органе осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.14 Выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.2.15 Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельных участков.

3.2.16 Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в 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 пр.).

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по Договору для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет $\{\text{estate_deal.deal_sum}\}$ ($\{\text{estate_deal.deal_sum_propis}\}$) рубль(ей), исходя из стоимости 1 кв.м. $\{\text{estate_deal.deal_sum_m2}\}$ рубль(ей) и общей площади Объекта долевого строительства, равной $\{\text{estate.estate_area}\}$ кв.м.

Цена Договора может быть изменена с учетом условий п.2.3 Договора и в иных случаях и в порядке, предусмотренных Договором.

Цена Договора устанавливается в рублях.

4.2. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору), в безналичном порядке путем перечисления денежных средств 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 исполнении последним 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, на следующих условиях:

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;

Депонент: Участник долевого строительства – $\{\text{contacts.allnames}\}$;

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «УГМК-Макаровский»;

Депонируемая сумма: $\{\text{estate_deal.deal_sum}\}$ ($\{\text{estate_deal.deal_sum_propis}\}$) рубль(ей);

Срок условного депонирования денежных средств: до «01» июля 2023 года;

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является получение в установленном законодательством Российской Федерации разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, и внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о проведении государственной регистрации права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или наличие сведений о размещении

в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в отделении ПАО «Сбербанк»;

Реквизиты для перечисления депонированной суммы: р\с 40702810616540044357, открытый в Уральский банк ПАО «Сбербанк» в г. Екатеринбурге, к\с 30101810500000000674, БИК 046577674.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным

Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае нарушения установленного пунктом 4.2. Договора 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 задолженности за каждый день просрочки.

Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4. Участник долевого строительства вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных графиком платежей, но не ранее государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

4.5. Стороны установили, что разница между Ценой Договора и величиной затрат, понесённых Застройщиком на создание Объекта в части, пропорционально относящейся к созданию Объекта долевого строительства, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика (не подлежит налогообложению НДС, согласно пп. 23.1 п.3 ст.149 НК РФ), возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

4.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

5. Гарантии качества

5.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением входящего в состав объекта долевого строительства технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства (первого акта приёма-передачи).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе требований, установленных инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.3. В случае возникновения спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона.

5.4. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг управляющей организацией,

вследствие того, что данная организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

6. Ответственность сторон и условия расторжения договора

6.1. Договор прекращает свое действие с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора:

- в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей цены Договора) более чем на два месяца;
- в случае систематического нарушения сроков внесения платежей по графику, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца.
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 6.5. Договора.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения с одновременной подачей заявления о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора, денежные средства, полученные Застройщиком в счет оплаты Цены Договора, подлежат возврату Уполномоченным банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства, по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства в заявлении о таком перечислении, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке. Застройщик не несет ответственности за несвоевременный возврат денежных средств, указанных в настоящем пункте, в случае непредоставления Участником долевого строительства в установленный срок необходимых для такого перечисления реквизитов.

6.7. В случае если Застройщиком по инициативе Участника долевого строительства были внесены изменения в планировку Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства при одностороннем расторжении Застройщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренных пунктом 6.3 Договора, а равно расторжении Договора по соглашению Сторон, возмещает Застройщику фактически понесенные, документально-подтвержденные расходы на перепланировку Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие на удержание Застройщиком понесенных на перепланировку расходов из средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату. В случае недостаточности средств, Участник долевого строительства обязуется уплатить расходы, понесенные Застройщиком на перепланировку Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.8. В случае расторжения настоящего Договора при отсутствии вины Застройщика, в том числе путем подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, Застройщик вправе удержать из суммы, подлежащей к возврату Участнику долевого строительства, стоимость фактических затрат, произведенных для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

7.2 Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в недельный срок или в иные сроки, установленные Договором, письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств.

8. Заключительные положения

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема - передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора (денежных средств в соответствии с Договором) и подписания Сторонами акта приема – передачи или иного документа Объекта долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе передачу данных в Управляющую компанию, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика, Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

8.5. К отношениям, вытекающим из Договора, в части, не урегулированной Договором, применяется законодательство Российской Федерации.

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота. При не достижении согласия каждая из Сторон вправе передать спор на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора

Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из Договора, должны быть совершены в письменной форме.

8.8. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, и считается заключенным с момента такой регистрации. Участник долевого строительства обязан в течение 15 рабочих дней с момента подписания Договора подать документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Застройщик обязан обеспечить явку своего уполномоченного представителя для государственной регистрации Договора.

8.9. Условия Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

8.10 Стороны допускают использование при заключении настоящего Договора и приложений к нему факсимильного воспроизведения подписи Застройщика с помощью средств механического или иного копирования, в том числе путём проставления факсимиле подписи Застройщика, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи. При этом настоящий Договор, приложения и дополнения к нему, подписанные факсимильным воспроизведением подписи имеют силу оригинала при наличии в документах проставленного оригинала печати Застройщика.

8.11 Договор составлен в $\{copyPropis.2\}$ экземплярах, один экземпляр - для Застройщика, $\{uchastnik_count_propis\}$ - для $\{uchastnik:pad:rod\}$ долевого строительства, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения:

- №1- Предварительный план квартиры;
- №1.1. – Поэтажный план
- №2 - Уровень отделки и оборудования квартиры согласно проекту;
- №3 - График платежей.
- №4 – Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

9. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

Акционерное общество
«Специализированный застройщик
«УГМК-Макаровский»
ИНН 6659005499 / КПП 667801001
Юридический адрес: 620027, г. Екатеринбург,
ул. Челюскинцев, 58
р\с 40702810616540044357
Уральский банк ПАО «Сбербанк»
в г. Екатеринбурге
к\с 30101810500000000674
БИК 046577674
8(343)283 09 80

Застройщик:

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«УГМК-Макаровский»

_____/ Е.В. Мордовин

Участник долевого строительства:

`\${contacts.name_2}`
`\${contacts.dob_2}` года рождения,
паспорт гражданина Российской Федерации:
`\${contacts.passport_num_2}`, выдан
`\${contacts.passport_date_2}`г.
`\${contacts.passport_organ_2}`,
Адрес регистрации:
`\${contacts.passport_address_2}`
Тел. `\${contacts.phones_2}`
Эл.почта: `\${contacts.emails_2}`

_____/ `\${contacts.get_name_io_2}`

Приложение №1
к Договору № \${estate_deal.agreement_number} участия в долевом строительстве от
\${estate_deal.agreement_date_propis}

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ (этаж \${estate.estate_floor}, секция
\${estate.geo_house_section})**

\${estate.plans_img}

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«УГМК-Макаровский»

Участник долевого строительства:

_____ / Е.В. Мордовин

_____ / \${contacts.get_name_io_3}

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН (этаж \${estate.estate_floor}, секция \${estate.geo_house_section})

\${etag_plan}

Объект долевого строительства (квартира) расположена на \${estate.estate_floor} этаже односекционного 24-этажного жилого дома с подвальными этажами (включительно).

Общая площадь жилого здания – 30 280,39 кв.м.

Материал наружных стен - кирпич, поэтажных перекрытий жилого здания – железобетонные монолитные плиты.

Класс энергоэффективности – В (высокий).

Сейсмостойкость – 5 баллов.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Генеральный директор

АО «Специализированный застройщик

«УГМК-Макаровский»

Участник долевого строительства:

_____ / Е.В. Мордовин

_____ / \${contacts.get_name_io_4}

**УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ КВАРТИРЫ СОГЛАСНО ПРОЕКТУ
(чистовая отделка не выполняется):**

Потолок в комнатах, коридорах и кухнях - монолитная железобетонная плита, выравнивание гипсовыми смесями.

Полы в комнатах, коридорах и кухнях – цементно-песчаная стяжка, со звукоизоляцией.

Полы в санузлах – цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией.

Стены в комнатах, коридорах и кухнях – улучшенная штукатурка, выравнивание гипсовыми смесями.

Стены в санузлах и ванных комнатах– штукатурка, выравнивание цементными смесями,

Потолок в санузлах и ванных комнатах – монолитная железобетонная плита.

Пол лоджий - монолитная железобетонная плита, цементно-песчаная стяжка.

Входная квартирная дверь – металлическая, сейфовая (производство – Россия), оборудована двумя замками и глазком. Отделка наружная – МДФ, внутренняя – МДФ.

Окна – с двухкамерными стеклопакетами, 5-ти камерной системой профилей, кашированные с двух сторон. Остекление выходов на балкон/лоджию – однокамерный стеклопакет, 3-х камерной системой профилей, кашированные с двух сторон, теплый алюминиевый профиль с термо вставкой с двухкамерным стеклопакетом (в соответствии с проектом)

Ограждение лоджий – теплый алюминиевый профиль с термо вставкой с двухкамерным стеклопакетом.

Отопление: горизонтальная разводка, приборы отопления Vogel&Noot или аналог с установкой терморегуляторов.

Вентиляция: приточная вентиляция с механическим побуждением, без разводки по квартире.

Кондиционирование: предусмотрена возможность установки индивидуальных сплит систем для каждой квартиры.

Водопровод: вода до квартиры проходит через станцию доочистки воды. Точки подключения ХВС и ГВС в квартирах с установкой запорной арматуры в этажных коллекторах.

Приборы учета - установлены индивидуальные счетчики холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии, тепла, (согласно проекту) с подключением в систему АСКУЭ.

Домофонизация: установка абонентского устройства (трубки).

Сантехническое оборудование: один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем, второй и другие санузлы (при наличии) - без разводки сетей и оборудования.

Электрооборудование: выполнена установка внутриквартирного щита электроснабжения, установлена розетка во внутриквартирном коридоре. Разводка сетей электроснабжения и электроосвещения по квартире не выполняется.

Интернет и телевидение: предусмотрена проводка кабелей слаботочных систем до ввода в квартиру.

Межкомнатные двери: не предусмотрены, переключки над дверными проемами не устанавливаются (проемы до потолка).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«УГМК-Макаровский»

Участник долевого строительства:

_____ / Е.В. Мордовин

_____ / \${contacts.get_name_io_5}

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора составляет $\{\text{estate_deal.deal_sum}\}$ ($\{\text{estate_deal.deal_sum_propis}\}$) **рубля(ей)**, исходя из стоимости 1 кв.м. $\{\text{estate_deal.deal_sum_m2}\}$ рубля(ей) и общей площади Объекта долевого строительства, равной $\{\text{estate.estate_area}\}$ кв.м.

Цена Договора может быть изменена с учетом условий п.2.3 Договора и в иных случаях и в порядке, предусмотренных Договором.

Оплата производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет эскроу платежом в сумме $\{\text{finances.first_summa}\}$ ($\{\text{finances.first_summa_propis}\}$) **рубля(ей)** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора не позднее « $\{\text{finances.date}\}$ » 20 $\{\text{finances.date_month}\}$ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию настоящего Договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в том числе в электронном виде с использованием защищенных каналов связи. ПАО Сбербанк вправе самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию настоящего Договора.

После предоставления сведений о государственной регистрации настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

Оставшуюся сумму в размере $\{\text{finances.deal_sum_minus_first_sum}\}$ ($\{\text{finances.deal_sum_minus_first_sum_propis}\}$) **рубля(ей)** Участник долевого строительства оплачивает путем перечисления денежных средств на счет эскроу согласно Графика платежей:

$\{\text{finances.table_skip_first_row}\}$

Сроки внесения платежей	Сумма платежа, руб.
$\{\text{finances.date}\}$ г.	$\{\text{finances.summa}\}$,00
Итого:	$\{\text{finances.deal_sum_minus_first_sum}\}$,00

Рассрочка платежа не является коммерческим кредитом.

Участник долевого строительства вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных настоящим графиком платежей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«УГМК-Макаровский»

Участник долевого строительства:

_____ / Е.В. Мордовин

_____ / $\{\text{contacts.get_name_io_6}\}$

Согласие на обработку персональных данных в соответствии с п.8.4. Договора подтверждаю:

_____ / $\{\text{contacts.get_name_io_7}\}$

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (квартиры)

1. Участники долевого строительства выполняют все производимые работы в квартире по чертежам, согласованным с Застройщиком.

1.1. В случае выполнения Участником долевого строительства строительно-монтажных работ в квартире, которые повлекут перепланировку квартиры, Участник долевого строительства перед началом работ должен согласовать проект перепланировки.

2. Два экземпляра согласованных рабочих чертежей с Застройщиком Участник долевого строительства передает под роспись в группу контроля Застройщика.

3. Привлекаемые Участником долевого строительства организации или отдельные физические лица для выполнения электромонтажных, сантехнических и других специальных работ обязаны иметь соответствующие допуски и лицензии на выполнение данных работ. Копию свидетельства о допуске/лицензии в одном экземпляре предоставить в группу контроля Застройщика.

4. Запрещается самовольно производить перепланировку жилого помещения, пробивку проемов, отверстий, штраб в стенах, колоннах и перекрытиях, изменять обвязку сантехнических приборов, конфигурацию стояка канализации, увеличивать потребляемую мощность электрических приборов и других отступлений от проекта без согласованного чертежа с Застройщиком.

5. Участник долевого строительства совместно с группой контроля Застройщика подписывает по прилагаемой форме акты на скрытые работы (согласно перечню). Для вызова представителей группы контроля необходимо за 1 день подать заявку по телефону: +7(343)283-09-80 Обязанность по исполнению пункта 5 лежит на Участнике долевого строительства.

6. Без подписания актов на скрытые работы запрещается производство последующих работ.

7. Во избежание порчи деревянных изделий, г/картонных перегородок и других конструктивов, и материалов, Участник долевого строительства при производстве работ обязан поддерживать влажность воздуха не более 65 % и $t^{\circ} 16 > -20^{\circ}\text{C}$. Влажность должна замеряться еженедельно силами группы контроля, с оформлением соответствующего акта. Вызов представителей группы контроля, обеспечение доступа в помещение и оформление акта - обязанность Участника долевого строительства. В дальнейшем все акты передаются в комплекте со сдаточными документами в соответствии с пунктом 17 настоящей Инструкции.

8. По окончании строительства Участник долевого строительства подает заявление в группу контроля Застройщика для принятия электроустановки.

9. Участник долевого строительства согласовывает с заказчиком проект на установку кондиционеров.

10. До начала выполнения специальных и отделочных работ Участник долевого строительства заключает договор на электроснабжение, водоснабжение, отопление, лифта, канализирование, вывоз мусора с эксплуатирующей организацией.

11. Участник долевого строительства обязан соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования. При выполнении там каких-либо работ в случае порчи отделки восстанавливает повреждения в полном объеме своими силами и средствами.

12. После монтажа приборов учета воды Участник долевого строительства сдает их эксплуатирующей организации.

13. Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством при привлечении организаций или отдельных физических лиц, осуществляющих специальные работы, за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, строительных норм и правил.

14. Запрещено:

- курить на лестничных клетках;
- хранить мусор на лестничных клетках;
- сливать воду после использования для промывки кистей, валиков, ведер и т.д. в существующую канализацию жилого дома;
- работать в жилом помещении без вентиляции или с закрытыми вентканалами;
- захламлять, хранить материалы у подъезда;
- самовольно подключать и отключать тепло, воду, электроснабжение в жилом помещении;
- перевозить грузы в лифте, предназначенном для перевозки пассажиров;

- выполнять работу по устройству сетей силами организаций, не имеющих соответствующих допусков и лицензий;
- подавать по постоянной схеме электроэнергию без акта технической готовности электроустановки, подписанного группой контроля заказчика;
- хранить в жилом помещении и на лестничной клетке взрывоопасные и горючие материалы.

15. Запрещается разбирать вентиляционные каналы, пробивать новые отверстия или закрывать (заделывать) имеющиеся отверстия в вентиляционных блоках, что приведет к нарушению вентиляции всех нижерасположенных жилых помещений.

16. После подписания акта ввода жилого дома запрещается работать с электроинструментом в выходные и праздничные дни, а в будние дни после 19⁰⁰.

17. После окончания специальных и отделочных работ Участник долевого строительства обязан представить в полном объеме группе контроля весь пакет документов в соответствии с пунктом 20 настоящей Инструкции.

18. Срок окончания специальных и отделочных работ будет считаться после выполнения пункта 17 настоящей Инструкции.

19. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства пунктов настоящей Инструкции Застройщик имеет право приостановить или полностью прекратить выполнение работ Участником долевого строительства в квартире до момента надлежащего исполнения пунктов настоящей Инструкции Участником долевого строительства.

20. Перечень актов на скрытые работы, предъявляемых для освидетельствования группе контроля:

- а) Гидроизоляция полов и стен в ванных и санузлах
- б) Гидроизоляция полов в сантехнических нишах
- в) Устройство звукоизоляции от соседних жилых и общих помещений
- г) Сдача наружных стен и откосов перед наклейкой ГКЛ (дополнительная запенка, оклейка металлических деталей, штукатурка вентканалов)
- д) Изоляция стояков горячей и холодной воды
- е) Акты на гидроиспытания:
 - 1) внутри жилых помещений систем В и К
 - 2) системы отопления при замене отопительных приборов, труб, кранов
- ж) Акты на электромонтажные работы согласно ВСН - 123-90
- з) Акт приемки вентиляции (естественной вытяжной)
- и) Акт замера влажности внутри жилого помещения выполняется еженедельно.

21. Перечень актов промежуточной приемки ответственных конструкций при самоотделке:

- а) Устройство проемов в стенах, потолках кровлях
- б) При работах, затрагивающих несущие стены, фасад, кровлю, окна, витражи (установка кондиционеров, замена окон, витражей, установка антенн)
- в) Акт на приемку естественной вентиляции.

22. Первые 2 сезонные регулировки стеклопакетов (весной/осенью, либо осенью/весной, в зависимости от времени года ввода объекта в эксплуатацию) осуществляет Застройщик, после чего участник долевого строительства обязан самостоятельно с привлечением специализированной организации осуществлять перевод стеклопакетов в зимнее и летнее положение.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«УГМК-Макаровский»

Участник долевого строительства:

_____ / Е.В. Мордовин

_____ / \${contacts.get_name_io_8}