

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № {Номер}

г. {Наименование}

{Дата}

Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург», ИНН 7814313164, ОГРН 1057810048350, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №005513925, дата государственной регистрации: 03 февраля 2005 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице начальника отдела продаж Уральского Филиала Акционерного общества "ЮИТ Санкт-Петербург" Нелидовой Ларисы Владимировны, действующей на основании доверенности 66 АА 6042785, зарегистрированной в реестре за № 66/142-н/66-2020-4-270, удостоверенной нотариусом нотариального округа город Екатеринбург Шакировой Натальей Владимировной от 20.05.2020, с одной стороны, и

{ФИО, дата рождения} года рождения, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) - 25-этажный жилой дом ПК-3 со встроенными нежилыми помещениями (ПК-3 по ПЗУ), 4 очередь строительства проекта: «Жилые дома со встроенными нежилыми помещениями, помещениями ДОУ и надземной многоуровневой автостоянкой по улицам Маневровая - Таватуйская в г. Екатеринбурге» (далее – Дом), по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Маневровая - Таватуйская, и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Участнику долевого строительства следующее жилое помещение в Доме {Кол-во комнат} - комнатную квартиру, расположенную на {Этаж} этаже Дома, тип – квартира, имеющую строительный номер № {Номер}, в строительных осях: {Ось} и {Ось} (далее по тексту – «Квартира» или «Объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Основные характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Общая проектная площадь (за исключением площадей балкона и/ или лоджии): {Площадь} кв.м.;

- Общая приведенная площадь (с учетом площадей балконов и/или лоджий, определенных с применением понижающего коэффициента; для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3): {Площадь} кв.м.;

- Жилая площадь: {Площадь} кв. м.;

Подробные характеристики Квартиры, в том числе поэтажный план, местоположение Квартиры на плане этажа строящегося Дома, количество и площади комнат, помещений вспомогательного назначения, балконов и/или лоджий перечислены в Приложении № 2 к Договору.

Основные характеристики Дома в соответствии с проектной документацией:

- вид: многоквартирный дом;

- назначение: жилое;

- этажность: 25;

- общая площадь всего Дома: 15 613,23 кв.м.;

- материал наружных стен: монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал межэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности Дома: В+;

- данные о сейсмостойкости Дома: 6 баллов

Перечень видов работ, выполняемых в Квартире (уровень отделки Квартиры) содержится в Приложении №1 Договора. Местоположение Квартиры на поэтажном плане строящегося Дома содержится в Приложении №2 Договора.

1.2. Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0204008:29, площадью 31 131,00 кв.м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании передаточного акта о передаче прав и обязанностей от АО «ЮИТ Уралстрой» к АО «ЮИТ Санкт-Петербург» от 26.12.2019 и решения единственного акционера АО «ЮИТ Уралстрой» о реорганизации от 26.12.2019, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись за № 66:41:0204008:29-66/001/2020-2264 от 27.05.2020;

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

* ✓ разрешения на строительство RU663020001055-2018 от 27.03.2018 (с изменениями №1 от 08.06.2020). Срок действия разрешения на строительство до 31.12.2020г.

✓ проектной декларации 66-000776;

✓ заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства 29-12-14/72 от 07.11.2019г.

1.4. Предполагаемый срок завершения строительства Дома и получения в соответствии с проектной декларацией разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: 2 квартал 2021г.

2. Цена Договора и условия оплаты

2.1. Цена Договора составляет: {Цена + Цена прописью} рублей. (НДС не облагается). Порядок и сроки внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены Договора определяется п. 2.4 Договора.

Участник долевого строительства поручает Застройщику использовать денежные средства, являющиеся ценой Договора, в целях возмещения расходов Застройщика на строительство Дома, оплату расходов, необходимых для строительства Дома, в том числе в целях, перечисленных в п. 3.1.2 Договора, статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 (далее – Закон), а также на погашение кредита, полученного в Банке с целью финансирования строительства Дома, и на оплату услуг поручительства, предоставленного для обеспечения исполнения обязательств по возврату такого кредита.

2.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. По соглашению Сторон Участник долевого строительства и Застройщик могут изменить срок уплаты цены Договора.

2.4. **Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на счёт эскроу**, открытый Участником долевого строительства в АО «Альфа-банк», место нахождения: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. _____, номер телефона: 8 800 200-00-00, адрес электронной почты: _____) по договору счёта эскроу между Участником долевого строительства (депонент), _____ БАНКОМ _____ Застройщиком (бенефициар) на следующих условиях:

Договор участия в долевом строительстве, для целей оплаты которого открывается счёт эскроу: {Номер и дата Договора}

Депонируемая сумма: {Цена Договора}

Дата, до которой депонент обязуется разместить депонируемую сумму на счёте эскроу: В соответствии с Приложением № 3 к Договору

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: {Дата ввода + 6 месяцев}

Адрес электронной почты банка для Escrow_Sberbank@sberbank.ru
получения уведомлений из органов
государственной регистрации прав:

Все иные условия договора счёта эскроу определяются договором счёта эскроу.

2.5. Участник долевого строительства вправе внести на счёт эскроу депонируемую сумму в счёт оплаты цены Договора досрочно.

3. Строительство Дома

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Обеспечить строительство Дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Дома путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры; передачу их в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям; передачу их в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости);

- подключение Дома к внешним сетям инженерно-технического обеспечения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Дома;

- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;

- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;

- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию или после него.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.4. По письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Дома.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о невозможности завершения строительства Дома и/или невозможности передачи Квартиры в установленные Договором сроки и направить предложение о внесении изменений в Договор. Указанные Уведомление и предложение направляются Участнику долевого строительства не позднее, чем за 2 (Два) месяца до наступления предусмотренного Договором срока завершения строительства Дома и/или передачи Квартиры.

4. Передача Квартиры

4.1. Не позднее **2 квартала 2021 года** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру с техническими характеристиками, определенными Сторонами в Договоре и приложениях к нему. Передача Квартиры оформляется Сторонами подписанием Передаточного акта. Квартира передается Участнику долевого строительства при условии выполнения Участником долевого

строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и действующим законодательством России.

4.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры уведомить Участника долевого строительства в письменном виде по адресу, указанному Участником в Договоре долевого строительства как «Адрес для переписки», о возможности и необходимости принятия Квартиры по Передаточному акту.

4.3. Участник долевого строительства обязуется приступить к приёмке Квартиры и принять от Застройщика Квартиру по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Квартиры к передаче, при условии отсутствия в Квартире недостатков, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования.

4.4. В случае если Участник долевого строительства по уважительным причинам не имеет возможности приступить к приемке Квартиры в установленный уведомлением Застройщика (п. 4.3) срок, он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, предложив иной срок передачи Квартиры, который, однако не может превышать предложенный Застройщик срок более чем на 7 (Семь) рабочих дней и, в любом случае, не может превышать срок передачи Квартиры, установленный п. 4.1 Договора. При отсутствии такого уведомления от Участника долевого строительства или при поступлении такого уведомления за пределами предложенного Застройщиком срока передачи Квартиры, Участник долевого строительства будет считаться просрочившим приёмку Квартиры.

4.5. В случае обнаружения при осмотре Квартиры её несоответствия условиям Договора о качестве, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок, срок их устранения, согласованный Сторонами, а также новый срок передачи Квартиры (кроме случая незначительных дефектов, описанных в п. 4.6 Договора), в течение которого Участник долевого строительства обязуется повторно осмотреть Квартиру в целях контроля устранения выявленных недостатков. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в пределах указанного в Акте о несоответствии срока либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления о Застройщика.

4.6. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Квартиры по Передаточному акту в случае наличия в ней недостатков, кроме случая наличия существенных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Квартире иных недостатков качества, не препятствующих проживанию в ней, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о несоответствии, включающий перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска работников Застройщика в Квартиру.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Передаточному акту в сроки, установленные в пунктах 4.1 и 4.3 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней существенных дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и направить один экземпляр указанного акта Участнику долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и повреждения Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

4.8. При подписании Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи, иные движимые принадлежности Квартиры и определенную в соответствии с действующим законодательством инструкцию по эксплуатации Квартиры.

4.9. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства (удерживать Квартиру в порядке статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации) до момента исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, при условии, что срок исполнения таких обязательств наступил.

Помимо прочего, Застройщик при применении удержания Квартиры вследствие просроченной задолженности Участника долевого строительства по Договору вправе истребовать с Участника

долевого строительства компенсацию своих расходов на содержание Квартиры за весь период удержания.

4.10. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру (в том числе в порядке, предусмотренном п.4.7), вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.

С момента перехода к Участнику долевого строительства бремени содержания Квартиры он обязан нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Дома в установленном законодательством России порядке—Участник вправе исполнять обязанность—путём заключения договора с управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом на основаниях, установленных жилищным законодательством России (в том числе с управляющей организацией, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками жилья или определения управляющей организации по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации), и оплаты услуг, оказываемых управляющей организацией по такому договору.

С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик в силу закона не обязан и не будет нести расходы по содержанию Квартиры и по управлению и эксплуатации Дома в доле, соответствующей доле площади Квартиры в общей площади Дома.

При несогласии Участника долевого строительства заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей организацией Участник долевого строительства должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неоплату оказанных услуг.

4.11. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в настоящем разделе Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.7 Договора.

5. Требования к качеству и гарантийные обязательства

5.1. В процессе строительства Дома возможно отклонение от общей площади Квартиры, а также помещений, входящих в состав Квартиры.

5.2. Изменения и отклонения, изложенные в п.5.1 и п.5.2 Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

5.3. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение общей площади Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора. Не является нарушением требований к качеству Квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в Приложении № 2 Договора проектной площади за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых пределах.

5.4. Застройщик в ходе строительства Дома вправе вносить в проектную документацию изменения, соответствующие обязательным к соблюдению требованиям действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с положениями Закона.

5.5. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют её физические и (или) технические характеристики. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.6. В случае если Квартира построена (создана) с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению её качества, или с иными недостатками, которые делают её непригодной

для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо предъявить иные законные требования. Участник долевого строительства не вправе требовать замены Квартиры на иной объект недвижимости.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 1 Договора Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – Материалы), указанные в Приложении № 1 Договора, являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 1 Договора Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону материалы. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в Приложении № 1 Договора, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не являются нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

5.8. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, начинается со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.9. Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры при подписании Передаточного акта, что подтверждается указанным Актом. Участник долевого строительства обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее (Квартиры) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее (Квартиры) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая, но не ограничиваясь перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее (Квартиры) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.11. При выявлении недостатка (дефекта) в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение с описанием гарантийного случая. Если недостаток (дефект) может привести к ухудшению качества Квартиры или Дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

5.12. В случае обнаружения дефектов качества Квартиры в пределах гарантийных сроков Участник долевого строительства вправе обратиться с соответствующим письменным заявлением к Застройщику либо в организацию, осуществляющую по поручению Застройщика гарантийное обслуживание Дома (о такой уполномоченной организации Застройщик уведомляет Участника долевого строительства при передаче Квартиры).

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора исключительно при наличии вины. Отсутствие вины доказывается Стороной, допустившей нарушение. Непринятие (несвоевременное принятие) мер к преодолению возникших препятствий надлежащего исполнения Договора признается виновным поведением.

При этом обязательства Застройщика считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта, а обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты им цены Договора в полном размере и подписания Передаточного акта.

6.2. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях ведения сторонами финансово-хозяйственной деятельности событий (обстоятельства форс-мажора). Возникновение обстоятельств форс-мажора нарушившая Сторона подтверждает документами, выданными торгово-промышленными палатами или компетентными государственными (муниципальными) органами.

6.3. В случае нарушения Застройщиком установленного в п. 4.1 Договора, срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. Стороны устанавливают, что обстоятельствами, исключаящими ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Договору, являются так же неправомерные действия государственных (муниципальных) органов власти, государственного (муниципального) надзора и контроля (в том числе правоохранительных органов), издание (выпуск) ими правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению условий Договора. Сторона, нарушившая свои обязательства по указанной причине, должна немедленно принять все установленные действующим законодательством меры по признанию действий государственных (муниципальных) органов незаконными (правовых актов недействительным). Только признание в судебном (в установленных законом случаях – административном) порядке действий государственного (муниципального) органа незаконными (признание недействительным правового акта или его отмена) означает отсутствие вины, нарушившей обязательство Стороны.

6.5. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств, указанных в п. 6.4 Договора, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня вступления таких обстоятельств в силу, уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами, а также сообщить план своих действий по преодолению возникших препятствий. В указанном случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

6.6. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 6 (Шести) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных в счет Цены Договора. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

6.7. В случае просрочки передачи Квартиры по вине Участника долевого строительства он обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Дома пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Дома и коммунальные услуги за весь период со дня срока установленного для передачи Квартиры до даты передачи Квартиры в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

6.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства

неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

6.9. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленного Договором срока внесения денежных средств на эскроу счёт, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы за каждый день просрочки.

7. Действие Договора

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом обязательства Сторон, предусмотренные Договором и подлежащие исполнению Сторонами до момента его государственной регистрации, возникают и прекращаются в порядке, установленном п. 7.2 Договора. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. В течение 2 (Двух) дней с даты подписания Сторонами Договора, указанной в его преамбуле, Участник долевого строительства предоставляет представителю, указанному Застройщиком, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату Участником долевого строительства государственной пошлины, для осуществления этим представителем необходимых действий по подаче Договора в Управление Росреестра для целей его государственной регистрации.

В случае непредставления Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 Договора, с любым третьим лицом.

7.3. Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1.2 статьи 9 Закона Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным Законом.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Участником долевого строительства денежных средств на счёт эскроу более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если внесение денежных средств на счёт эскроу должно производиться путем единовременного внесения платежа);
- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей на счёт эскроу, указанных в п. 2.4 Договора. При этом под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если внесение денежных средств на счёт эскроу должно производиться Участником долевого строительства частями в соответствии с положениями п. 2.4 Договора).

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном Законом.

В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

7.5. Участник долевого строительства имеет право на внесудебный отказ от Договора исключительно в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 7 и частью 1 статьи 9 Закона.

7.6. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору до момента полной оплаты допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом

долга на нового участника долевого строительства, а после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации уступки прав (требований) по Договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением подлинного экземпляра документа, подтверждающего уступку.

8. Прочие условия

8.1. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Дома на основании указанных в п. 1.3 Договора документов.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора и в период его действия не будут заключены иные договоры, направленные на передачу права собственности на Квартиру третьим лицам.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что перед заключением Договора ему была предоставлена вся запрошенная им надлежащая информация о его предмете и условиях, в том числе информация о Застройщике, строящемся Доме и Квартире, подлежащая доведению до сведения Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства внимательно изучил информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, и не усматривает противоречий и несоответствий между полученной им информацией и условиями Договора.

В свете вышеизложенного Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он не заблуждается о его предмете, все его сомнения были устранены и вопросы были сняты путем предоставления Застройщиком полной и исчерпывающей информации. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он (Участник долевого строительства) полностью дееспособен, судом в своих правах не ограничен, не находится под опекой и попечительством, может понимать значение и характер своих действий и руководить ими, осознает характер своих действий и их последствий, не находится под влиянием заблуждения или обмана относительно предмета Договора.

8.3. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о Доме, в котором расположена Квартира; о технических характеристиках Квартиры;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;
- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе собственников помещений в Доме;
- о правовых основаниях строительства Дома (п. 1.3 Договора);
- о порядке оплаты цены Договора с использованием счёта эскроу, включая информацию о банке, в котором Участник долевого строительства обязан открыть счёт эскроу;
- о переходе к Участнику долевого строительства бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе собственников помещений в Доме.

8.4. На основании письменного согласия Участника долевого строительства (Приложение № 3 Договора) Застройщик имеет право 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, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные.

8.5. В рамках оказания Участнику долевого строительства услуг Застройщика в качестве дополнительного инструмента взаимодействия между Участником долевого строительства и Застройщиком при исполнении Договора на этапе гарантийного обслуживания, а также для более комфортного проживания Участника долевого строительства, Застройщик обязуется обеспечить возможность доступа Участника долевого строительства к программе информационного взаимодействия "ЮИТ Плюс", расположенной на сайте в сети Интернет. Участник долевого строительства подключается к системе "ЮИТ Плюс" по своему желанию. Администрирование системы "ЮИТ Плюс" может производиться как Застройщиком, так и третьими лицами.

Подключение к системе позволит Участнику долевого строительства, в частности:

- осуществлять в электронной форме обмен данными и информацией с Застройщиком в рамках исполнения Договора на этапе гарантийного обслуживания, а в дальнейшем, при создании в программе модулей взаимодействия сторон на этапе строительства, также на более ранних этапах, а также
- осуществлять информационное взаимодействие и обмен данными с управляющей компанией (если выбранная собственниками помещений Объекта управляющая компания входит в одну группу лиц с Застройщиком), с другими владельцами квартир, а также третьими лицами, предлагающими свои услуги.

Подключение Участника долевого строительства к системе производится при передаче Квартиры, но возможно и ранее, если в программе появится возможность взаимодействия Застройщика и Участника долевого строительства до окончания строительства.

8.6. Применительно к условиям п. 4.3 Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- ✓ день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его уполномоченному представителю под расписку;
- ✓ день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, указанными в настоящем пункте, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

8.7. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства, лично либо его представителю под расписку, или десятый календарный день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в договоре как «Адрес для переписки», в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

8.8. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону по Договору.

8.9. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

8.10. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные договоренности, переговоры, переписка между Сторонами, относящаяся к Договору, теряют силу, кроме оформленных в качестве дополнений и приложений к Договору.

8.11. Стороны согласовали срок для ответа Застройщика на письменные обращения Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента их получения. При этом моментом получения Застройщиком обращения от Участника долевого строительства является день его передачи Участником долевого строительства лично, с присвоением входящего номера Застройщиком или дата, указанная в уведомлении о вручении.

8.12. Дольщик даёт своё согласие на последующий залог прав по договору аренды, указанному в п. 1.2 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по

договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора.

9. Перечень Приложений

- Приложение № 1 – Перечень видов работ, выполняемых в Квартире;
- Приложение № 2 – Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Дома;
- Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных.

Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения договора всегда будут превалировать над иными документами.

10. Реквизиты Сторон

Застройщик:

АО «ЮИТ Санкт-Петербург»,
действующее на территории Свердловской области через
Уральский филиал АО «ЮИТ Санкт-Петербург»
Юридический/фактический адрес: 620135 г.Екатеринбург, ул.Красных командиров, 23;
ИНН 7814313164,
КПП 668643001,
ОГРН 1057810048350
Р/сч.: 40702810603000421301
В Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге
К/сч.: 30101810100000000723
БИК: 044030723
Эл. почта: yituralstroi@yit.ru

{Участник долевого строительства}:

{Реквизиты}

Подписи Сторон:

Застройщик:

{ Участник долевого строительства }:

{Ф.И.О.}

_____/ {Подписант} /

м.п.

Перечень видов работ, выполняемых в Квартире

1. Наружные стены:

{Описание по проекту}

2. Внутренние стены:

{Описание по проекту}

3. Внутренняя отделка стен и потолка помещений, входящих в состав Квартиры (за исключением внутриквартирных санитарных узлов):

{Описание по проекту}

4. Межкомнатные перегородки:

{Описание по проекту}

5. Пол – монолитные железобетонные перекрытия,

{Описание по проекту}

6. Потолок – монолитные железобетонные перекрытия.

7. Входные двери – {Описание по проекту}.

8. Окна – {Описание по проекту}

9. Ограждение балкона – {Описание по проекту}

10. Система отопления: {Описание по проекту}

11. Вентиляция - {Описание по проекту}

12. Квартира радиофицируется: {Описание по проекту}.

13. Счетчики: на воду, электричество, тепло (поквартирные).

14. Электропроводка: {Описание по проекту}.

15. Магистральи систем холодного и горячего водоснабжения - {Описание по проекту}

16. Внутренняя канализация: {Описание по проекту}

Застройщик:

{Подписант}

М/П

**Участник долевого
строительства:**

ФИО

(личная подпись)

(личная подпись)

Местоположение Квартиры на поэтажном плане Дома

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены серым цветом. Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия Договора и приведены только в качестве примера.

| Наименование помещения | Проектная площадь помещения (кв.м.) |
|----------------------------------|--|
| Прихожая | |
| С/у | |
| Кухня-гостиная | |
| Общая проектная площадь | |
| Лоджия (коэф. 0,5) | |
| Итого: общая приведенная площадь | |

Подписи Сторон:

Застройщик:

{Подписант}

М/П

**Участник долевого
строительства:**

ФИО

(личная подпись)

(личная подпись)

График внесения денежных средств на счёт эскроу

| № | Сумма | Срок |
|---|-------|------|
| | | |
| | | |

Подписи Сторон:

Застройщик:

{Подписант}

М/П

**Участник долевого
строительства:**

ФИО

(личная подпись)

(личная подпись)

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

Настоящим я, {Ф.И.О.} {Дата рождения}, {Зарегистрирован по адресу}: {Адрес}, {Реквизиты паспорта}, даю своё осознанное и информированное согласие {Наименование застройщика (ОГРН _____, место нахождения: _____, далее – «Оператор») на совершение следующих действий с моими персональными данными в целях предоставления возможности улучшить и усовершенствовать процесс исполнения указанного договора и в целях предоставления мне дополнительных возможностей в связи с исполнением такого договора и по исполнению такого договора.

1. Я даю своё согласие на передачу моих персональных данных, предоставленных при заключении настоящего договора (в том числе указанных в нём) и в ходе его исполнения (таких как фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, пол, адрес места регистрации и жительства, номер телефона и адрес электронной почты, в том числе указанный ниже, сведения о браке и дате его регистрации, сведения о детях, сведения о номере банковского счёта, сведения о номере, серии и дате выдачи документа, удостоверяющего личность, сведений о приобретённых (приобретаемых) мною помещениях (их адресе, местоположении, площади, характеристиках), цене их приобретения, и прочих данных, если они были мною предоставлены) следующим третьим лицам:

i) юридическим лицам (далее также – «компаниям») Группы ЮИТ¹ в России, аффилированным с Оператором, в том числе в целях осуществления управления многоквартирным домом (и/или паркингом), квартиру (помещение) в котором я приобретаю, после ввода его в эксплуатацию по поручению Оператора в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, а также в целях оказания услуг в области информационных технологий (установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных), а также в целях оказания консультационных услуг; в частности, согласие выдаётся на передачу персональных данных {Наименование и реквизиты территориальной управляющей компании} (далее – «Управляющая компания»);

ii) операторам связи, предоставляющим услуги доступа к сети Интернет в целях выполнения требований закона Российской Федерации от 05.05.2014 N 97-ФЗ и п. 22(1) Правила оказания телематических услуг связи, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2007 г. N 575 "Об утверждении Правил оказания телематических услуг связи" (либо аналогичных норм иных нормативных актов в случае изменения законодательства) в случае предоставления мне Оператором доступа к сети Интернет через устройства и оборудование Оператора – только в части фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, даты рождения и данных о документе, удостоверяющем личность;

iii) органам государственной власти в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции.

2. Я даю согласие на трансграничную передачу Оператором моих указанных выше персональных данных:

¹ Здесь и далее под «Группой ЮИТ» понимаются все юридические лица, в которых юридическое лицо «ЮИТ Оюджи» (YIT Oyj), идентификационный номер компании 0112650-2, расположенному по адресу Панунтие 11, 00620 Хельсинки, Финляндия (Panuntie 11, 00621 Helsinki, Finland), имеет прямо или косвенно долю участия в уставном капитале более 50%.

А) в Финляндию юридическим лицам Группы ЮИТ в целях:

i) хранения копий файлов, содержащих, в том числе, персональные данные на общих защищённых серверах Группы ЮИТ с целью повышения уровня безопасности и сохранности таких данных, а также в иных целях, указанных ниже в подпунктах iii, iv настоящего пункта;

ii) направления мне письма с приглашением и кодом доступа для регистрации в клиентской системе YIT Plus («ЮИТ Плюс»), размещённой на серверах за пределами Российской Федерации (в Финляндии либо иных странах Европейского Союза) и администрируемой там же, с целью получения мною возможности регистрации и доступа в указанной системе; настоящим я уведомлен(а) о том, что регистрация в указанной системе осуществляется добровольно по моему желанию, при этом доступ в систему будет прекращён принудительно в случае расторжения мною договора с Оператором; мне предоставлены сведения о том, что такое система YIT Plus («ЮИТ Плюс»), для чего она создана и как функционирует;

iii) оказания компаниями Группы ЮИТ в Финляндии корпоративных услуг в области информационных технологий, в частности установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных компаниям Группы ЮИТ в России,

iv) а также в целях оказания компаниями Группы ЮИТ в Финляндии консультационных услуг и услуг по корпоративному управлению компаниям Группы ЮИТ в России, формирования корпоративной отчётности, статистики продаж и прочих финансовых показателей.

В частности, юридическими лицами Группы ЮИТ в Финляндии, на передачу персональных данных которым даётся согласие, являются:

1) «ЮИТ Суоми Ою» (YIT Suomi Oy), адрес: Панунтие, 11, 00620, Хельсинки, Финляндия (Panuntie 11, 00620 Helsinki, Finland), телефон: +358 20 433 111 (многоканальный коммутатор), идентификационный № компании 1565583-5;

2) «ЮИТ Оюй» (YIT Oyj), идентификационный номер компании 0112650-2, расположенному по адресу Панунтие 11, 00620 Хельсинки, Финляндия (Panuntie 11, 00620 Helsinki, Finland);

Я подтверждаю своё согласие на дальнейшую обработку указанными выше организациями моих персональных данных (включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление и изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), блокирование, удаление обезличивание, уничтожение) в описанных выше целях.

Б) на сервера международной корпорации «Майкрософт» (Microsoft) и её дочерних компаний, находящиеся, в частности, в Ирландии или Нидерландах в защищённом виде исключительно с целью хранения дубликатов файлов, в том числе с персональными данными, либо с целью передачи больших по объёму файлов между компьютерами работников Группы ЮИТ с использованием программ и сервисов типа Office 365, OneDrive («облачные хранилища»).

3. Я также даю свою согласие на использование моих контактных персональных данных в целях направления мне по предоставленным мною контактным данным информации рекламного характера от Оператора и компаний Группы ЮИТ о новых продуктах и квартирах Оператора и Группы ЮИТ.

4. Я также даю своё согласие на создание и использование (хранение, прослушивание, изменение, удаление, извлечение, передачу аудиозаписей телефонных разговоров между мной и работниками Оператора в целях контроля работников для повышения качества обслуживания

5. Срок действия настоящего согласия – 75 лет.

6. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путём направления письменного уведомления регистрируемым почтовым отправлением по указанному выше адресу места нахождения Оператора. В аналогичном порядке подаются заявления об уничтожении, изменении или блокировании моих персональных данных, если иное не установлено пунктом 7 ниже.

7. При этом мне понятно, что передача персональных данных Оператором в Финляндию в рамках пункта 2-А-ii выше производится однократно без дальнейшей обработки указанных данных Оператором вне связи с исполнением заключённым мною с Оператором договора, и дальнейшая обработка моих персональных данных в указанной системе YIT Plus («ЮИТ Плюс») будет производиться иностранными организациями в соответствии с законодательством Финляндии и Европейского союза и правилами системы, которые мне необходимо будет принять при регистрации в системе. Соответственно, отзыв настоящего согласия после передачи персональных данных в Финляндию не повлечёт прекращения обработки персональных данных в системе YIT Plus («ЮИТ Плюс»). Отзыв персональных данных из системы осуществляется по правилам функционирования указанной системы, в том числе путём удаления своей учётной записи в системе.

Я также уведомлён, что смысл работы системы YIT Plus («ЮИТ Плюс») заключается в передаче Оператором и/или Управляющей компанией моих персональных данных в указанную систему, что будет осуществляться только после и при условии моей регистрации в указанной системе. Соответственно, моя регистрация в системе YIT Plus («ЮИТ Плюс») означает автоматическое согласие на передачу компаниями Группы ЮИТ известных им моих персональных данных в указанную систему, находящуюся на серверах в Финляндии. При этом передаются только такие персональные данные, обработка которых Оператором или Управляющей компанией обусловлена исполнением договора, заключённого мной с одной из указанных организаций. Система YIT Plus («ЮИТ Плюс») призвана упростить и облегчить взаимодействие компаний Группы ЮИТ с её клиентами.

Я также уведомлён о том, что в случае передачи персональных данных Управляющей компании заявление об удалении персональных данных указанной компанией, о прекращении их обработки или блокировке в соответствии с законодательством о персональных данных должно направляться непосредственно в Управляющую компанию по адресу, указанному выше.

В остальных случаях отзыв согласия на обработку персональных данных, заявление об их уничтожении, изменении, блокировании подаётся Оператору в описанном выше порядке, и Оператор будет обязан обеспечить выполнение соответствующих действий также третьими лицами в составе компаний Группы ЮИТ, если ранее Оператор передал им такие персональные данные.

8. Я также понимаю и согласен, что отзыв настоящего согласия, в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" не препятствует непосредственно самому Оператору продолжить обработку полученных от меня персональных данных исключительно в целях исполнения договора, заключённого мной с Оператором и до момента достижения таких целей, в том числе автоматизированную обработку, путём сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления и изменения), извлечения, использования, передачи третьим лицам (в том числе уполномоченным проверяющим государственным органам) в установленных законодательством случаях и пределах, блокирования, удаления, обезличивания, уничтожения. Названную обработку моих персональных данных Оператор вправе также совершать, в том числе, с целью составления соглашений и иных двухсторонних и односторонних документов в развитие заключённого мной с Оператором договора, для исполнения и/или изменения такого договора, принятия решений или совершения иных

действий, порождающих юридические последствия в связи с исполнением договора, а также в связи с его расторжением, прекращением, недействительностью или в связи со спорами по договору и подписанным в развитие договора документам.

(фамилия, имя, отчество полностью и подпись)

Дата _____ Адрес электронной почты: _____