

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

Акционерное общество «Тургаз», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хайрулина Рустама Ильдусовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Объект (многоквартирный дом, дом)** – «Многоквартирный жилой дом (№ 1 по ПЗУ)», расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Футбольная.

**Дом имеет следующие характеристики:**

- количество этажей – 19 (жилых - 17);
- общая площадь – 8 284 кв. м;
- материал наружных (несущих) стен – кирпич;
- материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – В;
- расчетная интенсивность сейсмических воздействий – 6.

**Объект долевого строительства (квартира)** – находящееся в Доме и являющееся его составной частью изолированное помещение, состоящее из одного или нескольких помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку либо на улицу, предназначенное для проживания граждан (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Количество Объектов долевого строительства составляет 1 объект (квартира). Перечень объектов долевого строительства определяется в Приложении № 1, технические характеристики – в Приложении № 2 к Договору, планировки – в Приложении № 3 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

Экспликация (планировка) Квартиры носит информационный характер и оформлена в виде Приложения №3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что проектные решения могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих технических регламентов).

**Земельный участок** с категорией земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под многоэтажную застройку, площадь 8326 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Футбольная.

Кадастровый номер: 66:41:0609017:38.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка № Т-253 от 27.05.2014 года. Запись о государственной регистрации № 66-66-01/423/2014-687 внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.08.2014 года.

**2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке,

являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

- Разрешение на строительство № RU 66302000-1986-2020, выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 21.09.2020 года.

- Документ, подтверждающий права Застройщика на земельный участок: Договор аренды земельного участка № Т-253 от 27.05.2014 года. Запись о государственной регистрации № 66-66-01/423/2014-687 внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.08.2014 года.

- утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом;

- положительное заключение негосударственной экспертизы № 66-2-1-3-033479-2019 от 29.11.2019 года, выданное ООО «АкадемЭкспертиза».

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

- иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Законодательства РФ.

2.2.3. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет получено не позднее **I квартала 2022 года**.

2.2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 3 (трех) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

В соответствии с настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома 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 настоящим Договором.

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

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

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

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

2.3. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивные элементы Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

2.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено путем использования специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику.

### **3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.3. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее 10 календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участникам долевого строительства;

3.2.5. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в сроки, установленные согласно п. 2.2.4. Договора, по акту приема-передачи, при условии перечисления Участником долевого строительства денежных средств на эскроу-счет в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном, включая уплату возможных штрафных санкций и выполнения иных обязательств по Договору, до момента осуществления такой передачи;

3.2.6. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (Росреестр) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома, и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства;

3.2.7. без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки с третьими лицами;

3.2.8. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере, сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. Участник долевого строительства обязан не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведение обмеров или ввод Дома в эксплуатацию;

3.3.3. в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к его качеству.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим абзацем одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Оплата коммунальных и иных платежей за содержание Объекта долевого строительства со дня, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства, и до момента составления одностороннего акта приема-передачи возлагается на Участника долевого строительства. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта в обусловленный срок, Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи Квартиры.

3.3.4. С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае не приемки Объекта долевого строительства в установленный срок, Участник долевого строительства, начиная со следующего дня после истечения данного срока, несет все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе компенсирует затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и

техническому обслуживанию. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного Договором срока приемки Объекта долевого строительства – Участник долевого строительства компенсирует Застройщику все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.

3.3.5. не позднее двух месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства предоставить в органы государственной регистрации (Росреестр) все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.3.6. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить какие-либо перепланировки или переоборудование Объекта долевого строительства, а именно: замену строительных конструкций, сантехнических приборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменение проектного направления открывания входных дверей, установку наружных блоков кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

3.3.7. До момента приемки квартиры и подписания соответствующего Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется не заселяться в квартиру, не использовать водопроводные, канализационные, электрические сети в квартире.

3.3.8. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания), изменения фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации в соответствии с действующим законодательством.

3.3.9. Участник долевого строительства обязан предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по Договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.

3.3.10. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства, при условии выполнения последним всех обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.11. В целях передачи обязанностей по эксплуатации и содержанию объектов инженерной инфраструктуры (инженерных сетей, зданий, сооружений, оборудования) с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства поручает Застройщику передачу в муниципальную собственность либо иной организации, осуществляющей эксплуатацию и выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям, в порядке и на условиях, определяемых Застройщиком самостоятельно по согласованию с муниципалитетом либо указанными выше организациями.

#### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства согласно п. 6.2. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.2 Договора. Указание в Акте на несоответствие Объекта каким-либо иным пожеланиям Участника долевого строительства, не предусмотренным настоящим Договором, признается уклонением Участника долевого строительства от подписания Акта и влечет последствия, предусмотренные п. 3.3.3. настоящего Договора.

3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, в том числе право общей долевой собственности на земельный участок (в соответствии с абз. 5 п. 1.1 настоящего Договора). При этом доля в праве общей собственности на общее имущество Дома, в том числе на земельный участок, собственника помещения в этом Доме пропорциональна размеру общей

площади указанного помещения в соответствии с жилищным законодательством РФ.

3.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на осуществление Застройщиком всех необходимых мероприятий для строительства последующих этапов/многоквартирных домов, включая (но не ограничиваясь) работы по землеустройству (разделение, перераспределение, объединение земельных участков, и т.п.); реконструкцию (достройку) отдельных элементов Дома, систем инженерно-технического обеспечения Дома (включая подключение последующих этапов строительства к инженерным коммуникациям Дома), а также иные мероприятия при условии, что они не повлияют на внешний вид, конструктивную устойчивость Дома, а также исправное и безопасное функционирование инженерных систем Дома.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие Застройщику на раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка/земельных участков, на котором осуществляется строительство Жилого дома.

#### 4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости **1 (одного) кв. м.** общей площади квартир, установленной в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек**, и ориентировочной общей площади квартиры (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5) в размере \_\_\_\_\_ **кв.м.**, определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за Объект долевого строительства в Доме по Договору ориентировочно составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

4.2. Стоимость Объекта долевого строительства, указанная в п. 4.1. Договора, уточняется после ввода Дома в эксплуатацию на основании данных технической инвентаризации согласно п. 5.2 Договора.

4.3. В целях определения стоимости Объекта долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями:

– Приложения № 2 (обязательное) к СНиП 2.08.01-89\*: при подсчете общей площади квартир площадь лоджий учитывается с понижающим коэффициентом 0,5.

4.4. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома, все эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, например, охрана объекта, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.5. В соответствии с п. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

4.6. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объекты долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.7. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома Участник долевого строительства несет с момента подписания акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### 5. Порядок расчетов.

5.1. Расчет Участником долевого строительства по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

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

- Депонент: гр. Фамилия Имя Отчество.
- Бенефициар: АО «Тургаз».
- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек**.

• Эскроу-агент: («Газпромбанк» (Акционерное общество), место нахождения: г. Москва; адрес: г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корпус 1, ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, корр./счет №

30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525823, имеющим Генеральную лицензию Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014, адрес электронной почты: common@grb.ural.ru, номер телефона: (343) 355-58-00);

- Срок условного депонирования денежных средств: до «30» сентября 2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию МКД (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 1 квартал 2022 года).

- Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в соответствии с условиями настоящего Договора и приложениями к нему. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет: Бенефициар.

- Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

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

5.1.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту подтверждающих документов (разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав МКД), предусмотренных договором эскроу, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, на залоговой счет Застройщика, открытый в «Газпромбанк» (Акционерное общество).

5.1.4. Участник долевого строительства осуществляет расчеты по настоящему Договору, в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек Участник долевого строительства оплачивает в течение трех календарных дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, путем перечисления денежных средств на счет эскроу открытый в Газпромбанк (Акционерное общество) (рег. №354 в реестре банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 № 697);

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

5.1.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, предусмотренный ст. 8 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию МКД и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5.2. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.2. Договора определяется в следующем порядке:

5.2.1. если окончательная стоимость Объектов долевого строительства по данным технической инвентаризации превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства в связи с увеличением фактической общей площади на 1,0 кв.м. и более – Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня осуществления сверки расчетов и/или со дня подписания Акта приема-передачи;

5.2.2. если окончательная стоимость Объектов долевого строительства по данным технической инвентаризации меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства в связи с уменьшением фактической площади более чем на 1,0 кв.м. – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объекта долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня осуществления сверки расчетов и/или со дня подписания Акта приема-передачи.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, актами о частичном выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате, а также

бухгалтерской справкой, выданной Застройщиком.

5.4. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. При обнаружении Участником долевого строительства некачественно выполненных работ, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее чем по окончании срока, необходимого для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил.
- соразмерного уменьшения Цены Договора, но не более чем в пределах сметной стоимости Застройщика для конкретного вида обнаруженных некачественно выполненных работ в объеме конкретного Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе устранить недостатки своими силами и потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков только в случае письменного отказа Застройщика от устранения данных недостатков и при условии, что выявленные недостатки являются устранимыми силами Участника долевого строительства без возможного ущерба для иных владельцев помещений в Доме, в ином случае - расходы Участника долевого строительства по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (капитальные конструкции), за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ввода дома в эксплуатацию, а на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое) – не более гарантийного срока завода-изготовителя согласно сертификатам и паспортам, но в любом случае не менее 3 (трех) лет с даты подписания первого Акта приема-передачи объекта в составе Дома. Гарантийный срок на иные материалы и оборудование, используемые при строительстве Дома, устанавливается в соответствии с гарантийными сроками заводов изготовителей, но не превышают 1 (одного) года со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объекта долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения письменного уведомления Участником долевого строительства о таких недостатках. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные недостатки в случае осуществления Участником долевого строительства перепланировки Объекта долевого строительства, переоборудования Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приемки от Застройщика. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Стороны признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу, потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытия при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами и т.п.) не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.1. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ и не препятствующих проживанию в данном помещении, не является основанием отказа Участника долевого

строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в совместном акте для устранения Застройщиком.

6.5. Застройщик не несет ответственности за дефекты Квартиры, произошедшие вследствие выполнения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока работ в Квартире, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации Квартиры, а также иных работ, влекущих изменение проектных характеристик Квартиры (в т.ч. изменение планировки Квартиры) без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами РФ соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопления и систем водоснабжения.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом штрафы, пени.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участником долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленным Законом.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **8. Уступка прав по Договору.**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О переходе прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан в письменном виде уведомить Застройщика в семидневный срок, с даты государственной регистрации перехода прав.

8.2. Уступка права требования по Договору возможна только после государственной регистрации настоящего договора, при условии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Застройщиком или Участником долевого строительства и до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом Кредитор имеет право требовать досрочного возврата кредита.

8.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

## **9. Прочие условия.**

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

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия объектов долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в судебном порядке. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения стороной. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.3. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта Застройщик (далее до конца настоящего пункта - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.



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

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

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

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

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

9.4. В связи с исполнением (не исполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором, за исключением извещений об уступке прав по настоящему договору:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;
- либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения о или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

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

## **10. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора.**

10.1. Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. В случае расторжения настоящего Договора Депонируемая сумма, указанная в п. 5.1. настоящего Договора, подлежит возврату Участнику долевого строительства (Депонент) на счет Участника долевого строительства, открытый в Ф-ле Банка ГПБ (АО) «Уральский».

10.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим Законом.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения

платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

Неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

10.6. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

10.7. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы штраф в размере 5% от цены договора.

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

10.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон договора, третий экземпляр – для хранения в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 11. Приложения:

Приложение № 1 - Перечень Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 - Характеристика Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – План \_\_ этажа.

## 12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

### **Застройщик:**

**АО «Тургаз»**

620146, г. Екатеринбург,  
ул. Академика Бардина, 28.

ИНН 6661046069,

р/с40702810400260002978

в Ф-ле Банка ГПБ (АО)

«Уральский» в

г. Екатеринбурге,

к/с 30101810365770000411

БИК 046577411

КПП 667101001

ОГРН 1026605237988

**Директор АО «Тургаз»**

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Р.И. Хайрулин**

С проектной декларацией ознакомлен(а)

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