

**Внимание! Текст договора и приложений к нему может меняться в зависимости от: лица имеющего право подписи договора долевого участия от имени Застройщика, количества участников долевого строительства, вида участников долевого строительства (юридические или физические лица и проч.), согласованного сторонами порядка расчетов и иных критериев при заключении договора.**

**ДОГОВОР № [\_\_\_\_\_]**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Екатеринбург

[«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.]

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Союз»**, в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое - «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства/Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **Многоквартирный жилой дом с крышной газовой котельной (№ 1 по ПЗУ), пристроенная подземная автостоянка (№ 2 по ПЗУ), ГРПШ (№ 9 по ПЗУ), трансформаторная подстанция (№ 10 по ПЗУ)**, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д.28 (далее – «**Многоквартирный дом**») на земельном участке, указанном в п.1.3.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность(указать доли)] Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Полученное Застройщиком разрешение на строительство Многоквартирного дома, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области «28» декабря 2020 года за № RU 66302000-2125-2020.

1.3.2. Договор аренды земельного участка № Т-35/0124 от 11.02.2020 г. (зарегистрирован 26.02.2020 г. за № 66:41:0403072:16-66/001/2020-2), земельного участка площадью 6082 кв.м с кадастровым номером 66:41:0403072:16.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа - <https://наш.дом.рф>.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество Многоквартирного дома возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Многоквартирный дом в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок, указанный в п. 1.3.2. настоящего Договора, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

1.6. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Общая площадь Многоквартирного дома – 23329,65 м.кв.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

Наружные стены:

- из блоков ячеистого бетона толщиной 300 мм с утеплением минераловатными плитами «Эковер фасад» (или аналог) толщиной 150 мм, 100 мм и наружным слоем фасадной штукатурки Ceresit (или аналог)

- из монолитного железобетона толщиной 300 мм с утеплением минераловатными плитами «Эковер фасад» (или аналог) толщиной 150 мм и наружным слоем фасадной штукатурки Ceresit (или аналог), на первом этаже отделка – керамогранит на подсистеме.

Стены подвала – из монолитного железобетона, теплоизоляция – плиты пенополистирольные «Техноколь CARBON PROF 300» (или аналог) толщиной 50 мм.

Ограждающие стены здания ниже отм. 0,000 утеплить экструзионным пенополистиролом «Техноколь CARBON PROF 300» (или аналог) толщиной 100 мм – на глубину 1 м от уровня земли и 50 мм ниже.

Межэтажные перекрытия дома – монолитная железобетонная плита. Покрытие подземной автостоянки – монолитная железобетонная плита.

Класс энергоэффективности – «А++».

Сейсмостойкость – 6 баллов.

### **Многоквартирный жилой дом (№ 1 по ПЗУ)**

Общая площадь здания – 20771,06 м<sup>2</sup>.

Количество этажей (шт.) – 32;

количество подземных этажей (шт.) – 1.

### **Подземная автостоянка (№ 2 по ПЗУ)**

Общая площадь – 2558,59 м<sup>2</sup>.

Количество этажей (шт.) – 1;

количество подземных этажей (шт.) – 1.

## **2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (выше и далее – Объект долевого строительства/Квартира):

**Назначение – «жилое помещение»;**

**этаж** – [«\_\_\_\_\_»];

**строительный номер** – [«\_\_\_\_\_»];

**количество комнат** – [«\_\_\_\_\_»];

**жилая площадь** – [«\_\_\_\_\_»] кв. м.;

**общая площадь:** – [«\_\_\_\_\_»] кв. м, с учетом лоджии с понижающим коэффициентом (далее – **Площадь Квартиры**).

**общая площадь без понижающего коэффициента:** – [«\_\_\_\_\_»] кв. м (далее – **Площадь Квартиры без понижающего коэффициента**).

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане каких-либо условных обозначений, включая, но не ограничиваясь: вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, данный факт не означает принятие Застройщиком на себя обязательств по выполнению/устройству названных элементов внутри Объекта долевого строительства в соответствии с названным планом. Размещение и характеристики вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, коммуникаций и иных отдельных элементов внутри Объекта долевого строительства, в случае их наличия, определяется в ходе разработки Рабочей документации на строительство Многоквартирного дома.

Площадь Квартиры и Площадь Квартиры без понижающего коэффициента включают в себя площадь всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Помещения вспомогательного использования, лоджии, веранды, балконы, террасы (при их наличии), входящие в состав Объекта долевого строительства, и их площадь, указываются на поэтажном плане Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Помещения, расположенные в Многоквартирном доме, непосредственно примыкающие и составляют с Объектом долевого строительства единое пространство, такие как балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или террасы. Площадь таких помещений рассчитывается:

- для Площади Квартиры с учетом следующих понижающих коэффициентов: для лоджий – коэффициент 0,5, для теплых лоджий – коэффициент 1,0;

- для Площади Квартиры без понижающего коэффициента рассчитывается без учета

понижающих коэффициентов.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом Площадь Квартиры и Площадь Квартиры без понижающего коэффициента уточняется по данным обмеров органами технической инвентаризации. При изменении Площади Квартиры Стороны договорились действовать следующим образом:

– В случае, когда фактическая суммарная Площадь Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной в большую сторону, Участник долевого строительства оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, до даты подписания Передаточного акта, в течение 10 дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Участнику, по реквизитам, указанным в таком сообщении.

– В случае, когда фактическая Площадь Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной в меньшую сторону, Застройщик возвращает денежные средства за разницу, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменного требования от Участника. В случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о своих банковских реквизитах, Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков возврата денежных средств.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

2.5. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Многоквартирного дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком.

Заклучением настоящего Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Многоквартирного дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта долевого строительства. В случае необходимости Участник обязуется предоставить дополнительное согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

Заклучением настоящего Договора Участник дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении земельных правоотношений:

- объединение земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или перераспределение земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или раздел земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса земельного участка или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования земельного участка или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);
- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Многоквартирного дома;
- на внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении в отношении земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь в части изменения площади и границ земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Многоквартирного дома.

Настоящим Участник также дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Многоквартирного дома и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведения ИСОГД;
- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта;
- и/или на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного дома, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим, не влекущие за собой ущемления имущественных прав Участника;
- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении Многоквартирного дома.

### **3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок не позднее **«28» декабря 2023 г.**, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору, в том числе согласно абзацу 6 п. 2.1. и п. 7.3.1. настоящего Договора.

3.2. Застройщик имеет право на досрочный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения, указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 214-ФЗ.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, ]  
исходя из стоимости 1 квадратного метра в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копеек.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора.

Названная в настоящем пункте Цена Договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

Цена Договора может быть изменена в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, а также в случаях, установленных абзацем 6 п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.5.1. Договора, производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент), указанном в разделе в п. 5.2.1. настоящего Договора, с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. НДС не облагается»,

**I. Вариант (единовременный платеж, рассрочка, аккредитив):**

**1. Вариант 1 единовременный платеж, рассрочка**

в размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных графиком платежей, указанным в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. Вариант 2 аккредитив до регистрации**

в размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных п. 5.2.2. и графиком платежей, указанным в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**II. Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):**

**1. Вариант 1 сразу на эскроу:**

в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией

по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

**2. Вариант 2 сначала на аккредитив, после регистрации на эскроу:**

в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

- \_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке.

Уплата Цены Договора/части Цены Договора за счет кредитных средств, указанной в п 5.1. Договора, производится Участником долевого строительства с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в Банке не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях в следующем порядке:

Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 коп.

Банк-эмитент и Исполняющий банк: \_\_\_\_\_.

Получатель средств по аккредитиву: Участник долевого строительства.

Банк получателя средств по аккредитиву – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Срок действия Аккредитива – 90 дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ раскрытия аккредитива: путем платежа по счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Срок перечисления денежных средств Получателю (Участнику долевого строительства) на счет эскроу: 3 (Три) рабочих дня с даты предоставления документов, предусмотренных условиями раскрытия аккредитива.

Все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта долевого строительства после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

### 3. Вариант 3 Сбер с СБР:

в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, в размере и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ руб.;

- За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ руб. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. , заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата за счет кредитных средств производится Участником в течение 2 (Двух) рабочих дней после предоставления в Банк настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, подтверждающую возникновение ипотеки прав требования в силу закона и предоставления документов, подтверждающих оплату, произведенную за счет собственных средств.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого участия производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого участия осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего Договора, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

### III. Вариант (с помощью заёмных средств (ипотека):

#### 1. Вариант 1 сразу на эскроу:

в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в

безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

## **2. Вариант 2 сначала на аккредитив, после регистрации на эскроу:**

в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке.

Уплата Цены Договора, указанной в п 5.1. Договора, производится Участником долевого строительства с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в Банке не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях в следующем порядке:

Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 коп.

Банк-эмитент и Исполняющий банк: \_\_\_\_\_.

Получатель средств по аккредитиву: Участник долевого строительства.

Банк получателя средств по аккредитиву – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Срок действия Аккредитива – 90 дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ раскрытия аккредитива: путем платежа по счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Срок перечисления денежных средств Получателю (Участнику долевого строительства) на счет эскроу: 3 (Три) рабочих дня с даты предоставления документов, предусмотренных условиями раскрытия аккредитива.

Все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник.

На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта долевого строительства после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

## **IV. Вариант (с использованием маткапитала):**

### **1. Вариант (единовременный платеж/рассрочка с использованием маткапитала):**

в размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных графиком платежей, указанном в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств;



- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет средств \_\_\_\_\_ материнского (семейного) капитала, предоставляемых Участнику \_\_\_\_\_.

## 2. Вариант (ипотека с использованием маткапитала):

в размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных настоящим Договором.

Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет средств \_\_\_\_\_ материнского (семейного) капитала, предоставляемых Участнику \_\_\_\_\_ до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее – Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), номер телефона: 8 800 775 86 86.

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма, равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 5.1 Договора, и составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств: **по 29 марта 2024 г.**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае увеличения фактического срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.1. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае нарушения сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.

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

В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Закон № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

## 5.2.2. (только при аккредитиве до регистрации).

Порядок внесения Депонентом (Участником долевого строительства) Депонируемой суммы на счет эскроу:

- оплата в суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей осуществляется за счет собственных средств Участника путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее по тексту – Банк-эмитент), не позднее 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях в следующем порядке:

Банк-эмитент и Исполняющий банк: АО «Банк ДОМ.РФ».

Получатель средств по аккредитиву: Участник долевого строительства.

Банк получателя средств по аккредитиву – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Срок действия Аккредитива – 90 дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ раскрытия аккредитива: путем платежа по счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Срок перечисления денежных средств Получателю (Участнику долевого строительства) на счет эскроу: 3 (Три) рабочих дня с даты предоставления документов, предусмотренных условиями раскрытия аккредитива.

Все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник;

- оплата суммы в размере \_\_\_\_\_ рублей за Объект долевого строительства производится Участником в порядке, предусмотренном графиком платежей, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на счет эскроу открытый у Эскроу-агента в соответствии с п. 5.2.1. настоящего Договора.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата/доплаты, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. Разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за оказание услуг Застройщика и определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача готового Объекта долевого строительства Участнику, которая оформляется актом приема-передачи.

5.6. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним Цены Договора в полном объеме с учетом положений п. 2.1., 5.1., 5.2. договора, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств и компенсацию расходов по оплате коммунальных услуг, и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

#### 5.7. **Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в уполномоченный банк (Эскроу-агент) на адрес электронной почты: [Escrow@domrf.ru](mailto:Escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

#### **Вариант (ипотека):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в уполномоченный банк (Эскроу-агент) на адрес электронной почты: [Escrow@domrf.ru](mailto:Escrow@domrf.ru) и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка или электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

#### **дополнительно, как вариант:**

- подтверждение внесения первоначального взноса.

5.8. В случае отказа уполномоченного банка (Эскроу-агент) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком (Эскроу-агент) договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договора и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

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

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик обязуется:**

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.5. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Многоквартирного дома, путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства Многоквартирного дома в сети «Интернет».

7.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.7. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в обозначенный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, для государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.

7.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п.4.4. настоящего Договора.

7.1.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате Цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

7.1.10. Застройщик после получения от Участника долевого строительства документов, предусмотренных действующим законодательством для государственной регистрации Договора, а также доверенности, указанной в п. 7.3.2. Договора, формирует пакет документов для регистрации Договора и передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

## **7.2. Застройщик вправе:**

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом/Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации и/или Приложении № 1 к настоящему Договору, на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7.3 Участник долевого строительства обязуется:**

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и в сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора, с учетом положений п. 2.1. настоящего договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

7.3.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить нотариально удостоверенную доверенность на представителей Застройщика для представления интересов Участника по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией настоящего Договора, а также иные необходимые для государственной регистрации документы. Затраты, а также в случае возникновения дополнительные затраты, связанные с регистрацией настоящего Договора (дополнений, изменений к нему), производить за свой счет.

7.3.3. Участник долевого строительства обязан сделать выбор способа управления Домом (непосредственное управление собственниками, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией) в соответствии со ст. 161 ЖК РФ.

7.3.4. Для обслуживания Объектов инженерной инфраструктурой (инженерные сети и связанные с ними здания и сооружения) Участник долевого строительства согласен на безвозмездную

передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющей лицензию на их эксплуатацию.

7.3.5. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п. 6.3. настоящего Договора.

7.3.6. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется своевременно и полностью вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги.

7.3.8. До дня регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.9. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения об изменении Цены Договора (при необходимости) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.3.10. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.

7.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

#### **7.4. Участник долевого строительства вправе:**

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.6. настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства Цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с письменного согласия Застройщика **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека): , Банка.**

7.4.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

### **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека): , Банка** с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляры Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

8.6. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

## 9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ.

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Извещения:

**Участник долевого строительства:**

ФИО: [\_\_\_\_\_]

Почтовый адрес: [\_\_\_\_\_]. ]

Телефон [\_\_\_\_\_]

Электронная почта: [ ]

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Союз»**

Почтовый адрес: 620902, Свердловская область, город Екатеринбург, бульвар Сиреневый, дом 12, 2 этаж, офис 3

Тел. +7 (343) 304-64-34

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п. 7.3.1. -7.3.11. настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта долевого строительства, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой ) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой ) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 7.3.8. настоящего Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ и убытки Застройщика в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания;

4) в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

— прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

– изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

– существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного (более чем на 5 % (пять процентов) от предусмотренной настоящим Договором Общей площади) изменения размера Объекта долевого строительства.

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения уполномоченным банком (Эскроу-агент) указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона 214-ФЗ.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет \_\_\_\_\_ открытый в Банке, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма по электронной почте: \_\_\_\_\_.

При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

## **12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.



12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2-месячной (двухмесячной) продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

### **13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. При невозможности урегулирования спора переговорным путем, он передается на рассмотрение в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

14.1. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;
- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;
- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

### **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

15.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:



**Требования к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры)**  
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства:

Наименование помещения	Полы	Стены	Потолки
Санузел	- гидроизоляция - звукоизоляционная мембрана - стяжка из цементно-песчаного раствора	- штукатурка стен	- без отделки
Второй санузел (при наличии)	- гидроизоляция - звукоизоляционная мембрана - стяжка из цементно-песчаного раствора	- штукатурка стен	- без отделки
Кухня	- звукоизоляционная мембрана - стяжка	- штукатурка или затирка швов перегородок	- без отделки
Спальня, гостиная	- звукоизоляционная мембрана - стяжка	- штукатурка или затирка швов перегородок	- без отделки
Прихожая, коридор	- звукоизоляционная мембрана - стяжка	- штукатурка или затирка швов перегородок	- без отделки
Лоджии	- монолитная железобетонная плита	- согласно проекта	- без отделки

Окна и двери балконные	- 5-камерный ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом
Сантехнические приборы	Санузел: унитаз, умывальник; Второй санузел (при наличии): санфаянс не устанавливается.
Двери	Входные - стальные сейф-двери Межкомнатные двери - не предусмотрены
Лоджии	Ограждение - интегрированное (встроенное) в витражные конструкции. Остекление – однослойное, из алюминиевых профилей с холодным стеклопакетом.
Система электроснабжения	Установка в МОП - приборов учета электроэнергии, в квартире - щиток квартирный с наполнением по проекту (вводной и групповые автоматические выключатели, устройство защитного отключения), электроустановочные изделия (розетки, выключатели). Разводка электросетей согласно проекту.
Система водоснабжения и канализации	Установка приборов учета водоснабжения ХВС и ГВС в МОП. Разводка трубопроводов водоснабжения и канализации в соответствии с проектом.
Система отопления	Система отопления с нижним подключением. Приборы отопления - стальные панельные радиаторы с установленным терморегулятором.
Слаботочные сети	Установка точек подключения к сетям связи (интернет, домофония). Монтаж систем пожарной сигнализации. Приборы учета (ХВС, ГВС, отопление, электроэнергия) подключены к автоматизированной системе коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ)

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

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

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

*Поэтажный план Объекта долевого строительства  
строительный номер \_\_\_\_\_, расположенного на \_\_\_\_\_ этаже Многоквартирного дома*

Объект долевого строительства общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

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

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

]

### График платежей

Участник долевого строительства обязуется выплатить стоимость Объекта долевого строительства в следующем порядке:

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

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

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