

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САХАРОВА 85»  
ОГРН 1196658080728 ИНН 66704889962**

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Место заключения договора	Номер договора	Дата договора
город Екатеринбург		

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сахарова 85», в лице генерального директора Арсенчука Виталия Валерьевича, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и

Участник долевого строительства, с другой стороны:

Ф.И.О.	
Документ	
Адрес регистрации	

при совместном упоминании именуемые Стороны,  
заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. «Объект капитального строительства»** - «Три многоэтажных жилых дома со встроенными помещениями нежилого назначения на первых этажах – блок 5 квартала № 26 в планировочном районе «Академический» (4 очередь строительства): 1 этап строительства - многоэтажный 1-секционный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения на первом этаже (№ 5.1 по ПЗУ); 2 этап строительства - многоэтажный 1-секционный многоквартирный жилой дом (№ 5.2 по ПЗУ); 3 этап строительства - многоэтажный 1-секционный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения на первом этаже (№ 5.3 по ПЗУ)» - (далее – ЖК «Академик»), в состав которого входит «Жилой дом»;

**«Жилой дом»** – многоэтажный односекционный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже (№ 5.3 по ПЗУ), имеющий следующие основные характеристики:

Общая площадь	18763,5 кв.м.
Материал наружных стен	Кладка из керамического пустотелого кирпича с утеплением жесткими минераловатными плитами, предназначенными под тонкослойную штукатурку.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	Высокий

Класс сейсмостойкости	До 6 баллов по шкале MSK-64
-----------------------	-----------------------------

### 1.2. «Объект долевого строительства» –

Наименование объекта	
Условный номер объекта	
Этаж	
Номер объекта на этаже	
Общая площадь, включая площадь лоджии	
Общая площадь, включая площадь лоджии с применением понижающего коэффициента 0,5	
Общая площадь без учета площади лоджии	

Состав объекта долевого строительства:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1	Санузел	
2	Прихожая	
3	Гардероб	
4	Кухня	
5	Комната	
6	Лоджия	

**1.3. «Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером 66:41:0313010:550, общей площадью 12232,0 кв.м., местоположение земельного участка: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, категория земель: земли населенных пунктов – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды по договору от 15.09.2020 №56775/20, заключенному с АО Специализированный застройщик «Региональная Строительная Группа – Академическое».

Застройщик ставит в известность участника долевого строительства о том, что на земельный участок в силу ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. распространяется право залога ПАО «Сбербанк» в связи с заключенным указанным банком с Застройщиком договором об открытии невозобновляемой кредитной линии от 10.11.2020.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства в предусмотренный договором срок объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки,

установленные договором, цену договора и принять в собственность объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, на основании разрешения на строительство RU 66302000 от 06.04.2020 с изменениями № 1 от 12.11.2020, выданного Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в установленном порядке. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 1 квартал 2023 г.

**2.3.** Проектная декларация на строительство жилого дома размещена на сайте в сети интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания договора он ознакомился с проектной декларацией.

**2.4.** Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства, площадь балконов, лоджий, террас, определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться.

**2.5.** План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

**2.6.** Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

**2.7.** Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

**2.8.** Фактическое значение площади Помещения подлежит уточнению по результатам технической инвентаризации по окончании строительства Объекта.

В случае расхождения между фактической площадью и проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 Договора участия в долевом строительстве, менее чем на 5 (пять) процентов перерасчет цены договора не производится.

В случае расхождения между фактической площадью и проектной площадью Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов производится перерасчет цены договора: при увеличении площади Объекта долевого строительства Участник обязуется произвести доплату из расчета ( ) руб за квадратный метр; при уменьшении площади Объекта долевого строительства Застройщик возвращает Участнику излишне внесенные денежные средства, исходя из стоимости квадратного метра, указанного в данном абзаце.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 4.2 Договора путем перечисления на расчетный счет Застройщика либо иным не запрещенным законодательством способом.

Застройщик производит возврат денежных средств в течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, при условии передачи Застройщику Эскроу –

агентом депонируемой суммы в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ, договором счета-эскроу.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.3.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п.1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

2.9. На основании статьи 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 требований Участника долевого строительства 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 статей 77, 77.2 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.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

**3.1.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек**. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

**3.2.** Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты российской федерации» и договором

счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**3.2.1.** Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

**3.2.2.** Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО) .

**3.2.3.** Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сахарова 85».

**3.2.4.** Депонируемая сумма: ( ) рублей 00 копеек.

**3.2.5** Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора

**3.2.6.** Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере **( ) рублей 00 копеек** – не позднее 2 (Двух) банковских дней с даты подписания настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере **( ) рублей 00 копеек** – не позднее 2 (Двух) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор).

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с 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 недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости

(местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Объект находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Условия и размер предоставления Участнику долевого строительства кредитных средств, в т.ч. условия ипотеки, возникающей в силу закона, оговариваются в кредитном договоре.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

**3.2.7.** Условия, изложенные в п.3.2.6 Договора, не являются окончательными и могут быть изменены в зависимости от кредитной организации, которая будет выступать в качестве Кредитора Участника долевого строительства при заключении Договора участия в долевом строительстве с Застройщиком, либо отсутствия кредитной организации.

**3.3.** Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

**3.4.** При ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства (ст.328 Гражданского кодекса РФ) и /или удерживать Объект долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора (ст.359 Гражданского кодекса РФ).

#### **4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**4.1.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее **30.09.2023** передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «Срок передачи Объекта долевого строительства»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

**4.2.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**4.3.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

**4.4.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 4.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

**4.5.** Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений.

**4.6.** Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано нарушением третьими лицами сроков подключения Жилого дома к городским инженерным сетям.

**4.7.** Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

**4.8.** С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

**4.9.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

**4.10.** В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или произведены работы, указанные в п.4.9, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 3 (три)% от цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить

Застройщику убытки, вызванные возвращением Объекта долевого строительства, фасада Жилого дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

**4.11.** Вред, причиненный Участником долевого строительства Объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, возмещается Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда Объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре Объекта долевого строительства (в том числе Участник долевого строительства и/или его уполномоченный представитель) обязаны составить и подписать соответствующий акт.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 4.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого передаточного акта по Жилому дому или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

**5.3.** В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 5.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

**5.4.** В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 4.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

**5.5.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории РФ.



Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Дольщиками или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщикам Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**6.1.** В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства при размещении таких средств на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1, 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

## **7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**7.2.** С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п.4.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при наличии письменного согласия Застройщика. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки либо нотариально заверенную копию и копию паспорта Нового участника долевого строительства, заверенную его подписью, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

**7.3.** Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к застройщику предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом.

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

- при просрочке внесения Участником долевого строительства любого из платежей по настоящему Договору на срок более двух месяцев;
- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с Графиком платежей.

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

**7.5.** Участник долевого строительства имеет право в любое время до передачи им Квартиры по Акту приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора, право Застройщика удержать из подлежащей возврату Дольщику внесённой им ранее части цены Договора отступное (ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации) в размере 20% (Двадцати процентов) от цены Договора, указанной в п.4.1 Договора, но не более суммы, фактически уплаченной Участником долевого строительства на момент расторжения Договора. При принятии Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении Договора на указанных условиях и при согласии Участника долевого строительства с условиями Застройщика расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации. Право Участника долевого строительства на расторжение настоящего Договора по правилам, установленным настоящим пунктом, не отменяет иных его прав на расторжение Договора по основаниям, установленным законодательством РФ.

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

**7.7.** При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда денежные средства Участника долевого строительства, размещенные на эскроу-счете, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**7.8.** Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовыми переводами или

иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

**7.9.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**8.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством.

**8.2.** В случае необоснованного нарушения Участником долевого строительства срока приемки Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1, настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты Дольщиками штрафной неустойки в размере 0,01% от Цены долевого участия в строительстве, согласно п. 4.1 настоящего Договора за каждый день просрочки.

**8.3.** В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает 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 настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**8.4.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о погашении задолженности, а при неисполнении такого требования в течение тридцати дней Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора, в порядке предусмотренном ФЗ №214 от «30» декабря 2004г.

**8.5.** В случае, если в соответствии с настоящим 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 более 3 (трех) просрочек в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о погашении задолженности, а при неисполнении такого требования в течение тридцати дней Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора, в порядке предусмотренном ФЗ №214 от «30» декабря 2004г.

**8.6.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН**

**9.1.** Любые сообщения, заявления, уведомления, направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов:

а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

**9.2.** Сообщения, заявления, уведомления направляются по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Сторона обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней, с момента изменения реквизитов, уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

**9.3.** Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Объекта долевого строительства.

**9.4.** Участник долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора предоставляет Застройщику необходимые для государственной регистрации документы. В случае неисполнения данной обязанности, в том числе нарушения сроков исполнения, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

**9.5.** Все возникающие разногласия и споры Стороны будут стремиться разрешать переговорным путем. При невозможности урегулирования разногласий, в том числе, по причине уклонения Сторон от проведения переговоров, спор разрешается в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

**10.2.** В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

## 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

**11.1.** Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.4 Договора.

**11.2.** Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

**11.3.** Участник долевого строительства настоящим гарантирует Застройщику, что Договор заключается им для дальнейшего использования Объекта долевого строительства исключительно для личного (семейного) использования.

**11.4.** Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой Стороны.

**11.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**11.6.** Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения Договора.

**11.7.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

**11.8.** Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**11.9** Стороны договорились сдать документы для государственной регистрации договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в течение 7 (семи) рабочих дней после подписания настоящего Договора.

**11.10.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему известно и выражает свое согласие со следующим:

-Застройщик вправе изменить характеристики Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства;

- на последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка.

**11.11.** В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.12.** Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, подписанному Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

**11.13.** Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;

Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства».

### **13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**

Общество с ограниченной  
ответственностью  
специализированный застройщик  
«Сахарова 85»

**ИНН 6670488962**

**Номер расчетного**

**счета: 40702810040000090666**

**Наименование**

**банка: Среднерусский Банк ПАО  
Сбербанк**

**Корреспондентский**

**счет: 30101810400000000225**

**Участник долевого строительства**

**БИК: 044525225**

**Застройщик**

---

**Участники долевого строительства**

---

---

Объект долевого строительства:

Строительный адрес: Свердловская область, гор. Екатеринбург

**План Объекта долевого строительства  
и его расположение на поэтажном плане Жилого дома**

**Застройщик**

Общество с ограниченной  
ответственностью  
специализированный застройщик  
«Сахарова 85»

**ИНН** 6670488962

**Номер расчетного**

**счета:** 40702810040000090666

**Наименование**

**банка:** Среднерусский Банк ПАО  
Сбербанк

**Корреспондентский**

**счет:** 30101810400000000225

**БИК:** 044525225

**Участник долевого строительства**



**Описание состояния Объекта долевого строительства  
на момент его передачи Участнику долевого строительства**

Внутриквартирные перегородки	
Межкомнатные двери	
Оконные конструкции	
Входная дверь	
Электроснабжение	
Отопление	
Водоснабжение	
Канализация	
Отделочные работы	

**В объем финансирования не входят:** работы и оборудование, не указанные в Приложении.

**Особые условия:** Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Дольщиков, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормам и не ухудшают потребительских свойств

**Застройщик**

Общество с ограниченной  
ответственностью  
специализированный застройщик  
«Сахарова 85»

**ИНН 6670488962**

**Номер расчетного**

**счета: 40702810040000090666**

**Наименование**

**банка: Среднерусский Банк ПАО  
Сбербанк**

**Корреспондентский**

**Участник долевого строительства**

**счет:** 30101810400000000225

**БИК:** 044525225