

**Договор № \_\_\_\_\_/К\_\_\_\_\_-Е**  
об участии в долевом строительстве

г. Екатеринбург \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Притяжение"**, в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее по тексту Договора именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в актуальной редакции. (Далее по тексту – Закон №214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № RU66302000-2266-2021 от 11.06.2021 г.;
- Договор аренды земельного участка №1 от 01.04.2021 г.;
- Проектная декларация, размещенная на сайте <https://наш.дом.рф>. 04.08.2021 г.;
- Стандарт организации СТО 9000-2021 от 04.08.2021 г.

1.2.1. Раскрытие информации застройщиком и опубликование в том числе проектной Декларации осуществляется в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства – на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.3. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с имеющимся у него земельным участком (заключить договор купли-продажи участка, аренды, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие, не запрещенные законом действия и сделки). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

1.4. Расчет общей приведенной (проектной/фактической) площади жилого помещения осуществляется в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №854/пр от 25.11.2016 г.

### 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Одну секцию многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№14.3 по ПЗУ) – 2 этап строительства (далее – Дом), включая **Квартиру № \_\_\_\_\_, состоящую из \_\_ (\_\_\_\_\_) жилой комнаты, расположенную на \_\_\_ этаже** (далее по тексту Договора «Квартира», «Объект», «Объект долевого строительства»), назначение: жилое, расположенный по строительному адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, на земельном участке площадью **8889 кв.м.**, кадастровый номер **66:41:0313010:11366** и после получения разрешения на ввод указанного Объекта в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость и принять Квартиру в собственность в срок, указанный в п. 4.6. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.), является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Общая приведенная проектная площадь Квартиры составляет **\_\_ кв.м.**, в том числе площадь части лоджий и/или балконов- **\_\_ кв.м.** (с учетом понижающего коэффициента).

Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджий и/или балконов составляет **\_\_ кв.м.**

Площадь Объекта определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится в соответствии с п. 2.5. настоящего договора.

После завершения строительства Объекта и его приемки Застройщик передает указанную Квартиру Участнику долевого строительства, и предоставляет право на оформление квартиры в собственность.

2.2. Объект подлежит передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки и разводки внутренних инженерных систем. Внутренняя отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участника долевого строительства.

Объект передается без внутренней отделки в следующем техническом состоянии:

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии;
- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);

- система отопления горизонтальная лучевая разводка;
- отопительные приборы устанавливаются в комплекте с клапанами с терморегуляторами для радиатора согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- стояки водоснабжения вертикальные выполнены водопроводными трубами согласно проекту;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливается на квартирном отводе от стояка в квартире;
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется, заглушка ставится после водосчетчика;
- сантехприборы не устанавливаются;
- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;
- автономные дымовые пожарные извещатели (на стену или потолок);
- адресные пожарные извещатели;
- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;
- черновая стяжка пола во всех квартирах и на 2-х этажах балкона (лоджии);
- внутренняя отделка балкона (лоджии) не выполняется;
- остекление балконов или лоджий выполняется;
- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;
- входная дверь (временная) –металлическая (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры).

В квартире установлены светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами) и алюминиевые конструкции остекления балконов и лоджий (при наличии в проекте). Правила эксплуатации окон ПВХ и алюминиевых конструкций остекления балконов и лоджий указаны в паспорте на оконную и балконную конструкцию. Собственник жилого помещения обязан производить сервисное обслуживание в соответствии с регламентом и графиком проведения сервисных работ, указанным в паспорте на конструкцию. Необходимость проведения сервисного обслуживания обусловлена наличием в составе конструкции окна сложных механических элементов. Для исключения чрезмерного износа и старения всех элементов конструкции окна, и дальнейшего их выхода из строя проведение сервисных работ должна выполнять только организация выполнявшая изготовление и монтаж данных конструкций. После проведения сервисного обслуживания организация выполнявшая обслуживание делает отметку в паспорте на конструкцию о выполненных работах. Сервисное обслуживание оконных и балконных конструкций в гарантийный период является обязательным и возмездным (выполняется иждивением собственника). На конструкции, не прошедшие обслуживание в установленном порядке и не имеющие соответствующую отметку в паспорте, гарантия не распространяется. Паспорта на конструкции передаются при приемке-передаче квартиры.

Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

2.2.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект в степени готовности (с установленным оборудованием) предусмотренной настоящим договором.

2.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

2.4. Указанный в пункте 2.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.5. По результатам обмеров Органом технической инвентаризации площадь приобретаемого объекта может увеличиться (уменьшиться) по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 2.1. Договора об участии в долевом строительстве. В случае увеличения площади размер стоимости Объекта изменяется Застройщиком в одностороннем порядке исходя из количества квадратных метров, превышающих количество, указанное в пункте 2.1. Договора. В случае уменьшения площади, Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные деньги. Доплата либо возврат производятся исходя из установленной Застройщиком цены за 1 кв.м. за фактически сложившуюся окончательную приведенную площадь Объекта по нижеприведенной формуле.

Превышением допустимого изменения общей площади Объекта по результатам технической инвентаризации, считается изменение ее общей площади более чем на 5% (пять процентов) от площади, указанной в договоре.

Стороны договорились, что окончательная стоимость приобретаемого по настоящему договору Объекта, которая должна быть оплачена Участником долевого строительства, в рамках настоящего договора об участии в долевом строительстве рассчитывается по ниже следующей формуле:

$$S = (A+k*C) *D, \text{ где}$$

S- окончательная стоимость приобретаемого по договору об участии в долевом строительстве имущества.

A- фактическая общая площадь Объекта, указанная в техническом паспорте, кв.м.

k- понижающий коэффициент для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения.

C- фактическая площадь лоджии или балкона, указанная в кадастровом или техническом паспорте, кв.м.

D- цена одного квадратного метра, в соответствии с настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему.

Все доплаты за метраж производятся в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о необходимости внесения доплат телефонограммой, либо письмом,

направляемым почтовым отправлением или курьерской службой, но не позднее 5-ти календарных дней до даты передачи Объекта по акту приема-передачи, сообщенной Участнику долевого строительства телефонограммой, либо письмом, направляемым почтовым отправлением или курьерской службой.

Суммы доплат за метраж Объекта, вносимые Участниками долевого строительства по результатам обмеров Органом технической инвентаризации, являются составляющей частью цены Объекта и не могут рассматриваться как самостоятельные платежи не связанные с ценой Объекта.

Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Закона №214-ФЗ цена договора изменяется в соответствии с замерами Органов технической инвентаризации, дополнительное соглашение не составляется, в связи с указанием изменений в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что для целей расчета окончательной стоимости приобретаемого по настоящему договору Объекта применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки Объекта на кадастровый учет.

Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае после произведения всех оплат по настоящему договору, в том числе неустоек, штрафов, пеней и не ранее зачисления денежных средств (п. 5.1.), депонируемых на эскроу-счете, на расчетный счет Застройщика.

2.6. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на новых Участников долевого строительства несут новые Участники долевого строительства.

2.7. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего Договора (далее по тексту «земельный участок»), либо путем выделения части указанного земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении земельного участка, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком земельного участка (права аренды Земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о всех существующих ограничениях (обременениях) права земельного участка (в т.ч. залог).

2.8. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что ознакомлен с СТО 9000-2021 от 04.08.2021 г. (далее-«Стандарт организации») (Приложение № 2). Данные документы являются неотъемлемой частью настоящего договора.

2.9. Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](#) Закона №214-ФЗ.

### **3. Права и обязанности Застройщика**

3.1. Обеспечивает строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, требованиям Стандартов, иной проектной документацией застройщика, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным

3.2. Совместно с Участником долевого строительства заключает договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 5.1 Договора.

3.3. Выполняет все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

3.4. Передает Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи в срок не позднее 31.12.2023, а также передает все необходимые документы для оформления Объекта в собственность. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4.1. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию определен в проектной декларации. (Получение разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию 30.09.2023г.).

3.5. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Объекта, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи Объекта и акт приема-передачи ключей, только по факту полного расчета за Объект, в т.ч. после внесения всех оплат согласно пунктам 2.5, 4.2, 4.4 настоящего Договора, в случае их внесения в установленные договором для этих платежей сроки, при условии внесения всех оплат, предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору, в случае заключения, а также неустоек, пеней и штрафов, согласно п. 8.8, 8.9, 8.10 Настоящего договора. Полной оплатой за Объект является оплата цены Объекта, определенной исходя из фактической общей площади Объекта (указанной в кадастровом или техническом паспорте) увеличенной на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 2.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра.

3.6. Гарантирует, что:

3.6.1. Объект, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.6.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запретом не состоят.

3.6.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.7. Уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику долевого строительства, либо доставлено курьерской службой по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, о чем Участник долевого строительства извещается по телефону, указанному при заключении настоящего Договора. Получивший сообщение застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с Договором и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 4.6 Договора срок;

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику по месту жительства Участника, указанному в настоящем договоре.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились, что письмо считается полученным на 10 день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

3.8. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на Объект обеспечивает уведомление органа регистрации прав о завершении строительства (создания) многоквартирного дома.

3.9. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Объект долевого строительства должен соответствовать Стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

3.9.1. Застройщик имеет право вносить в Дом и/или Объект архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Дом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

3.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

4.2. Уплачивает Застройщику в полном объеме цену договора, указанную в п. 5.1, а также исполняет иные финансовые обязательства, указанные в п. 2.5 и п. 4.4. настоящего договора. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 5.1. настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты цены договора, в порядке предусмотренном п. 5.1. Договора.

4.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

Так же несет в полном объеме расходы на организацию работ по обследованию (паспортизации) и кадастровых работ, технических планов в отношении Объекта. Выше названные работы оплачивается в безналичном порядке в размере 2 500 (Две тысячи пятьсот ) **рублей** за Объект.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора об участии в долевом строительстве Застройщик оплачивает за себя, а Участник долевого строительства компенсирует Застройщику в безналичном порядке в размере 3 000 (Три тысячи) рублей.

Компенсация расходов при выпуске электронной цифровой подписи в размере **500 (пятьсот) рублей** на Участника долевого строительства и компенсация расходов Застройщику по электронной регистрации в размере **300 (Триста) рублей в случае проведения электронной регистрации.**

Указанные платежи производятся в течение **20 (Двадцати) календарных дней** с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о необходимости внесения доплат телефонограммой, либо письмом, направляемым почтовым отправлением или курьерской службой, но не позднее 5-ти календарных дней до даты передачи Объекта по акту приема-передачи, сообщенной Участнику долевого строительства телефонограммой, либо письмом, направляемым почтовым отправлением или курьерской службой. Документ, подтверждающий осуществление государственного кадастрового учета Объекта на бумажном носителе или на электронном носителе Участник долевого строительства заказывает самостоятельно и за свой счет.

4.5. С момента передачи Объекта по Акту приема-передачи обязуется нести расходы по ее эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома. Участник обязан оплачивать все коммунальные и иные платежи с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.6. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче (п. 3.7. настоящего Договора).

4.7. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи Объекта, явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься, считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

4.8. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка, при перечислении денежных средств.

4.9. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект Участник осуществляет самостоятельно.

4.9.1 Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего Договора.

## 5. Цена договора

5.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора без чистовой отделки составляет \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 коп., из расчета \_\_\_\_\_ рублей** за один квадратный метр общей приведенной площади, НДС не предусмотрен. Указанная цена 1 квадратного метра является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случаев подписания обеими сторонами дополнительных соглашений, увеличивающих стоимость договора.

Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства за счет собственных денежных средств.

5.1.1. Оплата стоимости Квартиры осуществляется путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке:

в следующем порядке:

- за счет собственных и кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки в пользу

Кредитора, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, в срок не позднее \_\_\_\_\_ г.

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

**Депонент** – Участник долевого строительства;

**Эскроу-агент** – \_\_\_\_\_.

**Бенефициар** – Застройщик.

**Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек .

**Срок условного депонирования:** в срок до \_\_\_\_\_ года.

Банк направляет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме предусмотренном договором счета эскроу, с использованием защищенных каналов связи, используемые между Банком и Застройщиком.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), либо на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п. 12 настоящего Договора.

Полной оплатой за квартиру является оплата цены квартиры, определенной исходя из фактической площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 2.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения.

5.1.2. С момента возникновения оснований для раскрытия счета эскроу, в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства исполняет свои обязательства по внесению денежных средств/части денежных средств на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п. 12 Договора об участии в долевом строительстве: **ООО Специализированный застройщик «Притяжение»:** ИНН 7448232134, КПП 744801001, ОГРН 1217400011135, р/с **40702810272000047888** в ЧЕЛЯБИНСКОМ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК, БИК: 047501602 Корр. счёт: 30101810700000000602.

5.2. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 5.1. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

**В случае ошибочно перечисленных денежных средств о вине Участника долевого строительства/Банка, предоставляющего кредитные денежные средства по договору, возврат денежных средств осуществляется в течение 3-х рабочих дней на счет плательщика, от которого поступили денежные средства за вычетом комиссии за возврат денежных средств.**

5.3. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. согласно пп. 2.5, 4.2, 4.4, 5.1 Договора, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения, , а также неустоек, пеней и штрафов, согласно п. 8.8, 8.9,8.10 Настоящего договора ему выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

5.5. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

5.6. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

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.

5.7. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Свердловской области.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиру подлежит регистрации ипотека Квартиры в силу закона в пользу Кредитора на основании ст. 77.2. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Квартира находится в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Кредитором по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

Участник долевого строительства обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

## **6. Государственная регистрация договора**

6.1. Договор и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Застройщик и Участник предоставляют данный Договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

6.3. После подписания настоящего Договора, Застройщик в течении 3 (Трех) рабочих дней направляет своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора, за исключением случаев предоставления заявления на государственную регистрацию настоящего Договора в электронном виде.

6.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства в полном объеме.

## **7. Порядок приема-передачи Объекта**

7.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности Объекта приступить к приемке, принять Объект по Акту приема – передачи, подписать его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания Акта с составлением двустороннего акта, фиксирующего недостатки объекта.

В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком со стороны Участника долевого строительства, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

7.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандартов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, что привело к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Объекта должен быть подписан Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

Наличие замечаний по отделке Объекта не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Объекта.

При отказе Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

7.4. При отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта либо уклонении Участника от принятии Объекта в срок, предусмотренный пунктами 3.4. и 4.6. настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 7.3. настоящего договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих

возможность выполнения оператором почтовой связи, курьерской службы обязательств по оказанию услуг по доставке сообщения (письма), Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта, с момента подписания данного акта Объект считается принятым Участником долевого строительства без замечаний.

В случае досрочной передачи Объекта срок, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Объекта к передаче.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе согласно с пунктами 2.5., 4.2, 4.4., 5.1 настоящего договора, а также, оплат установленных пеней и штрафов (в том числе по п. 8.8, 8.10, 8.11. Договора об участии в долевом в строительстве) при их наличии. Застройщик вправе не передавать Объект Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

7.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

7.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в сроки, указанные в пункте 7.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за Объект сумм квартплат (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5 (пятого) дня получения уведомления о готовности объекта к передаче, согласно п.3.7. или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства Объекта по акту приема-передачи.

7.7. 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). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Объекта и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Объекта под предлогом необоснованных претензий к качеству Объекта и/или под предлогом недостатков, не делающих Объект непригодным для проживания (эксплуатации по назначению), отказ от подписания акта приема-передаче по причине не согласия с площадью Объекта, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства (п.3.7 настоящего договора).

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Объекта;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Объекта за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

7.8. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим проживанию (использованию по назначению) Объекта, принимаются только на стадии приемки Объекта и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным Стандартом и др.).

Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 день с момента ее отправки по почте.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного



устранения в разумный срок.

Взаимодействие застройщика с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации регламентируется в приложении (являющимся неотъемлемой частью настоящего договора).

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

➤ безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;

➤ участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

✓ собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

✓ собственник объекта до начала проведения исследований ознакомливает независимую экспертную организацию с методикой выполнения измерений, требования к которой установлены в приложении;

✓ застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения в соответствии со Стандартом организации (в случае, если он используется).

Для выявления и оценки выявленных отклонений от норм стандарта организации (в случае его использования) необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

При проведении строительно-технической экспертизы специалист должен быть ознакомлен со Стандартом организации СТО 9000-2019 от 14.03.2019 г., являющемся приложением № 2 к настоящему договору (в случае его использования).

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 30-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

## 8. Ответственность сторон

8.1. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (в том числе платежа по п. 2.5. настоящего Договора), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях не исполнения 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 настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по рассмотренным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет стоимости настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

В случае, если объект приобретался участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего договора Участник долевого строительства обязан в течение 3 банковских

дней с момента расторжения договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.

8.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный пунктом 4.6 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении срока принятия Объекта, предусмотренного настоящим Договором для передачи объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта).

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей статьей одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок;

2) существенного нарушения требований к качеству Объекта;

В соответствии с п. 7 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ, основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в статье 9 настоящего Федерального закона, является:

1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона № 214 основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8.7. Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях перечисленных пунктом 8.6. настоящего Договора – в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктами 2.5, 4.4., 5.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом 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" требованиям к Застройщику, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке**, на основании п. 1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ.

8.10. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Объекта, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную

неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки, а также компенсировать расходы на оплату государственной пошлины за проведение государственной регистрации Договора об участии в долевом строительстве и за расторжение договора.

В случае приобретения объекта долевого строительства за счет кредитных средств банка и при расторжении Договора комиссия банка за возврат денежных средств оплачивается за счет Участника долевого строительства.

8.11. Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки, а также компенсировать расходы на оплату государственной пошлины за проведение государственной регистрации Договора об участии в долевом строительстве и за расторжение договора.

В случае приобретения объекта долевого строительства за счет кредитных средств банка и при расторжении Договора комиссия банка за возврат денежных средств оплачивается за счет Участника долевого строительства.

8.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

8.13. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п. 8.10., 8.11. настоящего договора Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения настоящего договора при отказе Застройщика от договора в одностороннем порядке, либо подписания соглашения о расторжении настоящего договора, если Застройщиком на основании заявления Участника долевого строительства будет принято решение о расторжении договора, возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, а так же фактически понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. Указанные в настоящем пункте, а также в п. 8.10, 8.11. настоящего договора суммы расходов, убытков и штрафа Застройщик вправе удержать из средств, подлежащих возврату Участку долевого строительства, в случае если на момент расторжения настоящего договора такие денежные средства были Участником долевого строительства внесены Застройщику.

8.14. Настоящим пунктом договора стороны договорились и пришли к соглашению о том, что, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.**

8.15. В случае нарушения Участником долевого строительства условий пункта 10.3 настоящего Договора, в том числе, об обязательном наличии письменного согласия Застройщика на уступку прав, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере стоимости объекта долевого строительства, а так же возмещает все убытки, причиненные Застройщику нарушением условий указанного пункта, с правом удержания Застройщиком указанной суммы из имеющихся у Застройщика денежных средств участника.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запретительные акты государственных органов.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта.

10.2. 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.

10.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав и/или переводе долга по настоящему Договору, заключенные Участником без согласия Застройщика являются ничтожными.

При переводе долга личность должника имеет особое значение, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем изменения редакции п.5.1 настоящего Договора.

Права требования, возникающие у Участника на основании Договора участия в долевом строительстве, могут быть уступлены Участником третьему лицу только с письменного согласия Застройщика.

В случае уступки права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства (Депоненту) необходимо обратиться в уполномоченный Банк с зарегистрированным договором уступки по Договору участия в долевом строительстве и подписать пакет документов на основании которого происходит смена Депонента (Участника долевого строительства) в течении 7-и рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки. Данное требование не распространяется в случае заключения договора уступки права требования после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику долевого строительства заказной корреспонденцией.

Договор будет считаться расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

10.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

10.8. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

#### **11. Срок действия договора**

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью

11.3 Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11.5 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

#### **12. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик**

**ООО**

**Специализированный**

**застройщик**

**«Притяжение»**

454014, Челябинская обл, Челябинск г,

Молодогвардейцев ул, дом № 32А, оф. 201-4

ИНН 7448232134,

КПП 744801001,

ОГРН 1217400011135,

р/с **40702810272000047888** в ЧЕЛЯБИНСКОМ

ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК, БИК: 047501602

Корр. счёт: 30101810700000000602.

**Участник долевого строительства**

/

