

**Договор № 1-00 (№2-00, №3-00)
участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер констракшн», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора ООО «Агентство недвижимости «НКС» Скарина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Агентского договора № _____ от _____ года, доверенности № _____ года и Устава, с одной стороны, и

гр. _____ (ФИО полностью, дата рождения, место рождения, паспорт серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, место регистрации, телефон, дополнительный телефон, электронная почта, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее также - «Участник»), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом - Многоэтажный жилой дом № 1 со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ) - 1 этап строительства, расположенный в границах улиц Краснолесья - Рябинина - Очеретина в Академическом районе г. Екатеринбург.

* Многоэтажный жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на первом этаже, крышной газовой котельной на кровле (№ 2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенным подземным паркингом в осях 1-4/Ап-Нп (№ 4.1 по ПЗУ) - 1 этап строительства, расположенный в границах улиц Краснолесья - Рябинина - Очеретина в Академическом районе г. Екатеринбурга. (Для секции № 2).

строительство которого ведет Застройщик.

Жилой комплекс - Жилая многоэтажная застройка квартала 4.15.1 в границах улиц Краснолесья - Рябинина - Очеретина в Академическом районе г. Екатеринбурга Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и наземно-подземный паркинг в границах улиц Ухтомская - Огарева - Полтавская - Начдива Васильева.

Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира), указанная в п. 2.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилые помещения Объекта долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения Объекта долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного Дома и основные характеристики жилого помещения (Квартиры), Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Общая площадь жилого помещения (Квартиры) — площадь жилого помещения (Квартиры), Объекта долевого строительства, определяемая согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и перегородок. Не включает в себя площади веранд, террас, лоджий и балконов.

Общая приведенная площадь жилого помещения (Квартиры) — состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для веранд -1, для террас - 0,3).

Общее имущество Дома - общие помещения, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения.

Уполномоченный банк - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Бенефициар - юридическое лицо, являющееся застройщиком в значении Федерального закона № 214-ФЗ, получающее денежные средства, находящиеся на счете эскроу для договора участия в долевом строительстве, с даты возникновения оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для

договоров участия в долевом строительстве.

Депонент - физическое (юридическое) лицо, являющееся участником долевого строительства, владелец счета эскроу, открытого для блокирования и учета денежных средств в целях их передачи другому лицу - Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу для договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования - срок учета и блокирования денежных средств на Счете в рамках Договора в целях осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Счет эскроу для договора участия в долевом строительстве (Счет) - специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый Банком Депоненту для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных договором участия в долевом строительстве.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон/оконных рам, решеток, увеличение оконных и балконных проемов, установка кондиционеров или телевизионных антенн, установка иных конструкций, которые могут изменить внешний фасад Дома.

Изменение планировки жилого помещения (Квартиры) - перемещение стен, конструкций, изменение (смена) установленных систем электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Проект – проектная документация, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0313121:85 площадью 14 087 кв.м. Право аренды земельного участка находится в залоге.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также после полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

В Объект долевого строительства входит следующее жилое помещения (далее по тексту – Квартира):

Квартира строительный № __ общей приведенной площадью __ кв.м., в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для веранд -1, для террас - 0,3), состоит из __ (_____) жилых комнат.

Жилая комната № 1 - площадью 00 кв. м;

Жилая комната № 2 - площадью 00 кв. м;

Жилая комната № 3 - площадью 00 кв. м;

Кухня - площадью 00 кв.м;

Сан узел - площадью 00 кв.м;

Ванная комната - площадью 00 кв.м;

Прихожая - площадью 00 кв.м;

Лоджия (Балкон, Терраса) - площадью 00 кв.м с учетом понижающего коэффициента 0,5 (0,3).

Квартира расположена на _-ом этаже.

Общая площадь Квартиры составляет 00 кв.м.;

Номер по проектной декларации -

План Квартиры (Объекта долевого строительства), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже Дома носят информационный характер и обозначены в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласовали, что общая приведенная площадь Квартиры и общая площадь Квартиры, указанные в настоящем пункте, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются согласно данным документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

То же самое касается строительного номера квартиры.

Цена договора, сроки и порядок ее уплаты определяется положениями разделов 3, 4 настоящего Договора.

2.2. Срок получения разрешения на ввод - III квартал 2023 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **I квартал 2024 года.**

2.3. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника и за счет его средств.

2.5. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок, Застройщик обязуется не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока письменно уведомить об этом Участника долевого строительства и направить соответствующее предложение об изменении договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в Доме.

3.2. Цена Договора составляет сумму в размере _____ **000** (_____) рублей, 00 копеек, и включает в себя сумму налога на добавленную стоимость, которая будет определена по окончании строительства объекта.

3.3. Цена Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, является фиксированной на весь период строительства и может быть изменена только по обоюдному согласию Сторон в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, а также за исключением случаев, указанных в п.5.4.1. и 5.4.2. настоящего Договора.

3.4. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору. При этом каждый платеж включает в себя сумму, направляемую Застройщиком исключительно на осуществление затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства (включая возмещение затрат, понесенных до момента заключения настоящего Договора).

3.5. Если по окончании строительства (создания) Жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные денежные средства (экономия), они считаются доходом Застройщика и Участнику долевого строительства не возвращаются. При этом риск недостатка денежных средств несет Застройщик.

3.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, в том числе, в связи с осуществлением электронной государственной регистрацией настоящего Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнять функции Застройщика с привлечением третьих лиц, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство и обеспечив качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями СНиП, других технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями;

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в соответствии с действующим законодательством, а также разделом 6 настоящего Договора направить

Участнику долевого строительства уведомление о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия;

4.1.4. После выполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате цены настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора;

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома организовать его постановку на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера Дому и обеспечить Участника долевого строительства документами, необходимыми для регистрации права собственности Участника на Квартиру в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе не исполнением обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором;

4.1.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи, Застройщик обязан предоставить Участнику-юридическому лицу либо индивидуальному предпринимателю сводный счет-фактуру на Объект долевого строительства по настоящему Договору с отражением всей суммы НДС, фактически предъявленной подрядными и иными сторонними организациями в процессе строительства объекта;

4.1.7. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

4.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема — передачи (за исключение гарантийных обязательств).

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Изменять отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию в течение строительства, не ущемляя интересов Участника долевого строительства;

4.2.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Производить выплаты в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 5.1. настоящего Договора, эскроу-счет.

4.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (а равно — дополнительного соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, соглашения о замене стороны в Договоре, договора уступки права требования) подать заявление и необходимые документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, производятся Участником долевого строительства совместно с Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ;

В случае уклонения Участника долевого строительства от совершения действий, необходимых для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.3.3. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию;

4.3.4. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (в том числе, эксплуатационные и коммунальные платежи) с момента получения Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта строительства в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора;

4.3.5. Уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных данных, места регистрации (для Участника-юридического лица соответственно: фирменного наименования и места нахождения), телефонов, банковских реквизитов в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника;

4.3.6. После передачи Объекта долевого строительства Застройщиком, заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и на оплату коммунальных услуг либо совместно с собственниками других помещений в Доме выбрать иной способ управления Домом в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ;

4.3.7. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в течение десяти календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к передаче;

4.3.8. Предоставить по требованию Застройщика доступ в Квартиру для устранения строительных недостатков, заявленных Участником долевого строительства в рамках гарантийных обязательств;

4.3.9. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры при условии постановки Дома на кадастровый учет и присвоения Дому кадастрового номера.

4.3.10. Участник-физическое лицо, состоящий в браке, до подачи заявления и необходимых документов для регистрации настоящего Договора, обязан оформить и предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга (-и) на заключение настоящего Договора.

4.3.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Участник долевого строительства не вправе:

4.4.1. Производить любое изменение планировки Квартиры (перепланировки) и изменения фасада Дома до подписания акта приема-передачи;

4.4.2. В целях передачи обязанности по содержанию сетей инженерно-технического обеспечения, с момента завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства согласен на передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющим соответствующую лицензию на их эксплуатацию, в порядке и на условиях, определяемых Застройщиком по согласованию с органом местного самоуправления или указанной в настоящем пункте организацией самостоятельно

4.4.3. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства.

4.4.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на обработку Застройщиком (а равно уполномоченными представителями Застройщика) персональных данных Участника, в той мере, насколько это необходимо для надлежащего исполнения настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства вправе:

4.5.1. после уплаты Участником цены Договора, установленной п. 3.2. настоящего Договора, уступать свои права по Договору в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере, указанном в п.3.2. настоящего Договора, в соответствии с Графиком платежей, указанным в Приложении №3 путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый в Ф-Ле ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), 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 эскроу-счета, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.1.1. Эскроу-агент Ф-Л ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»-ИНН 7706092528, БИК 047162812, корр. счет: 30101810465777100812; адрес места нахождения: Российская Федерация 628012, АО Ханты-Мансийский Автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д.38, адрес электронной почты: escrow214fz@open.ru, номер телефона (343) 295-04-00, 380-49-575.1.2. Депонент (Участник долевого строительства): _____

5.1.3. Бенефициар: Застройщик - **Общество с ограниченной ответственностью «Лидер констракшн».**

5.1.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей **00 копеек.**

5.1.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на эскроу-счет: в соответствии с п. 5.1.10. настоящего Договора, а также в соответствии с графиком платежей, указанным в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.1.6. Срок условного депонирования денежных средств: 31.03.2024 г.

5.1.7. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или

сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае если это предусмотрено кредитным договором.

Депонированная сумма перечисляется на счет Застройщика:

ООО «Лидер констракшн»

ИНН 6671236301

КПП 665801001

р/с 40702810000030021232в Ф-Ле ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ПАО БАНКА "ФК

ОТКРЫТИЕ"к/с 30101810465777100812 БИК 047162812

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В целях открытия счета эскроу:

- Стороны подтверждают, что положения настоящего пунктов настоящего раздела Договора являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте;

- Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора (либо электронного образа документа в случае проведения электронной государственной регистрации Договора), зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие»;

- Застройщик также обязуется не позднее 2 (Двух) рабочих дней предоставить посредством электронного документооборота в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу;

- Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (Трех) рабочих дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.1.8. Моментом исполнения обязательства Участником долевого строительства по оплате цены Договора считается день поступления денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5.1.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома 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.

При расчетах собственными денежными средствами.

5.1.10. Оплата производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- Часть стоимости в размере _____ (_____) рублей, 00 копеек уплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

- Оставшаяся стоимость в размере _____ (_____) вносится Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3) к настоящему Договору.

При схеме расчетов: Выдача кредита после гос. регистрации

5.1.10. Оплата производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- Часть оплаты производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей 00 копеек

- Часть оплаты производится за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставляемых Банком ПАО Банк «ФК Открытие», лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 775001001 ИНН 7706092528, к/с 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985 (далее Банк), согласно Кредитному договору № _____ от «___» _____ 2020 года, заключенному в городе Екатеринбурге между Банком и Участником долевого строительства, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Для получения денежных средств Участник долевого строительства или Застройщик предоставляет в ПАО Банк "ФК Открытие" оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или его нотариально заверенную копию с отметкой о его государственной регистрации; или путем предоставления Застройщиком Кредитору электронного образа Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования Договору в пользу Кредитора.

В силу статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на введенный в эксплуатацию Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на введенный в эксплуатацию Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ в отношении Объекта в пользу Застройщика ипотека не возникает.

На момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства Участнику долевого строительства от Застройщика не передан, передаточный акт или иной документ о передаче между Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан.

Застройщик гарантирует участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства (или права требования), не продан и не

отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

Аккредитивная схема расчетов (полный/частичный аккредитив):

5.1.10. Оплата производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- Часть оплаты производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей 00 копеек

- Часть оплаты производится за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, предоставляемых Банком ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 775001001 ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985 (далее Банк), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ 2020 года, заключенному в городе Екатеринбурге между Банком и Участником долевого строительства, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

- Оплата Цены Договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), без акцептного аккредитива в Банке

- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей 00 копеек.

- Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- Банком-эмитентом и Исполняющим банком выступает ПАО Банк «ФК Открытие»;

- Получателем средств по аккредитиву является Застройщик. Счет получателя денежных средств: _____

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

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива - 5 (пять) банковских дней в срок действия аккредитива, по предоставлению Застройщиком в Банк оригинала/нотариально засвидетельствованной копии или скан-копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала/нотариально засвидетельствованной копии или скан-копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

В силу статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на введенный в эксплуатацию Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на введенный в эксплуатацию Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ в отношении Объекта в пользу Застройщика ипотека не возникает.

На момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства Участнику долевого строительства от Застройщика не передан, передаточный акт или иной документ о передаче между Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан.

Застройщик гарантирует участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства (или права требования), не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива.

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

5.1.11. В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств (**после перечисления Эскроу-агентом денежных средств Застройщику с эскроу счета**), Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам:, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № _____ от _____ г. за _____ (ФИО заемщика), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

5.1.12. В случае полного погашения задолженности по Кредитному договору Участник долевого строительства предоставляет Застройщику справку Банка о полном погашении задолженности по Кредитному договору и новые реквизиты для перечисления денежных средств.

Вариант для залога с закладной. Права Банка как Залогодержателя удостоверяются **закладной**, составляемой залогодателем при участии Банка. Закладная предоставляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области одновременно с документами на регистрацию права собственности.

5.2. Участник долевого строительства вправе производить оплату по настоящему Договору ранее сроков, установленных Графиком платежей. Предварительного согласия Застройщика на досрочную оплату цены Договора не требуется.

5.3. Участник долевого строительства обязан нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. Площадь Квартир, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, определена в соответствии с данными проектной документации. Фактическая площадь Квартир будет установлена по результатам замеров специализированной организацией. Если по результатам замеров специализированной организации, проведенных при вводе жилого Дома в эксплуатацию, фактическая общая площадь отдельной Квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас) будет отличаться от проектной общей площади Квартиры более чем на 4%, на основании отдельного дополнительного соглашения к Договору производится перерасчет Цены Договора в соответствии с п.п.5.4.1, 5.4.2 настоящего Договора.

5.4.1. В случае превышения проектной общей площади Квартиры над фактической, Цена Договора уменьшается на величину, равную произведению Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, на разницу между проектной и фактической площадью Квартиры (определенную в процентах от проектной площади без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), превышающую 4%;

5.4.2. В случае превышения фактической общей площади Квартиры над проектной, Цена Договора увеличивается на величину, равную произведению Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, на разницу между фактической и проектной площадью Квартиры (определенную в процентах от проектной площади без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), превышающую 4%.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема — передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию не позднее предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

6.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Дома и готовности передать Объект долевого строительства после полной оплаты Цены Договора. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры по акту приема - передачи в течение 10-и календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику.

6.4. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Объекта долевого строительства, устанавливается равным минимальному сроку, определенному законодательством РФ и п. 2.3. настоящего Договора. Указанный срок исчисляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.5. Застройщик не несет ответственности 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 самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией 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, изделий.

Стороны установили, что основанием для признания недостатков в Квартире существенными, является нарушение Застройщиком требований, которым должно отвечать жилое помещение (уст. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» либо иного документа органа исполнительной власти РФ, который будет действовать на дату передачи Объекта долевого строительства взамен указанного нормативного правового акта).

В случае производства Участником долевого строительства в течение гарантийного срока в жилом помещении переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в настоящем Договоре, прекращается.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить по письменному требованию другой стороны предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных в п.5.1. настоящего Договора, более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Участник уплачивает Застройщику на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки на основании письменной претензии Застройщика.

7.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана по требованию другой стороны уплатить неустойку в размере 3 (три) % от цены Договора, кроме случаев, когда договор расторгается по основаниям, предусмотренным статьей 9.3., 9.4. настоящего Договора.

7.5. В случае неисполнения по неважительной причине Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п. 4.3.9 настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника уплаты штрафа в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей, а также вправе обратиться в суд с заявлением о расторжении настоящего Договора либо о признании за Участником права собственности на Квартиру, государственной регистрации права собственности, с взысканием с Участника причиненных Застройщику убытков.

7.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты государственных органов. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства либо последствия, вызванные такими обстоятельствами.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

8.1. Все спорные вопросы между Застройщиком и Участником долевого строительства, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

8.2. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в судебном порядке. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен.

Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения стороной Договора.

8.3. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор суд по месту нахождения объекта долевого строительства либо в Арбитражный суд Свердловской области (в случае заключения договора между субъектами предпринимательской деятельности).

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Участник долевого строительства и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ:

9.3.1 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора только в случае просрочки внесения платежей Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, а именно просрочка в течение более чем 2 (два) месяца (в случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа) или просрочка внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца (в случае, если уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период);

9.3.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от участия в долевом строительстве только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ).

9.4. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.4.1. Существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого

изменения общей площади жилого помещения (или нежилого помещения), являющегося объектом долевого строительства, в размере более пяти процентов от указанной площади;

9.4.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору на эскроу счет в соответствии с п.5.1 настоящего Договора, производится Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) в соответствии с договором Эскроу счета на счет Участника долевого строительства №___ (текущий рублевый счет заемщика, указанный в Кредитном договоре). При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) (либо прав (требований) и обязанностей) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Участник долевого строительства не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Договора уступки прав (требований), договора об уступке прав (требований) и обязанностей по настоящему Договору обращается совместно с новым Участником долевого строительства с письменным заявлением к Застройщику с приложением оригинала указанных договоров, а также с указанием контактных данных нового Участника (лица, которому были переданы права и обязанности по настоящему Договору). При нарушении указанного порядка уведомления, Участник долевого строительства несет все риски за вызванные ненадлежащим уведомлением неблагоприятные последствия.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема — передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

10.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства с эскроу-агентом.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случае изменения адреса и/или реквизитов Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о произошедших изменениях путем направления другой стороне уведомления о произошедших изменениях по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим способом уведомления о произошедших изменениях. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая сторона не несет ответственности за неполучение другой стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом стороны.

11.2. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;

- либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения о или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении

пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на смс-информирование по номеру телефона, указанному в настоящем Договоре. Любые извещения, связанные с заключением, исполнением и регистрацией настоящего Договора могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства с помощью смс-сообщений на номер телефона, указанный в настоящем Договоре, что является надлежащим извещением. Участник долевого строительства подтверждает, что по указанному в настоящем Договоре номеру телефона отсутствует блокировка на входящие смс-сообщения с коротких номеров или буквенных адресатов.

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

11.3. Участник долевого строительства поручает Застройщику зарегистрировать настоящий Договор, а также все подписанные в дальнейшем приложения, изменения и дополнения к нему (протоколы, дополнительные соглашения и др.), за исключением договоров/соглашений об уступке своих прав по договору третьим лицам, в Управлении Росреестра по Свердловской области.

В этих целях Участник долевого строительства обязуется предоставить указанному Застройщиком лицу нотариальную доверенность для представления его интересов в Управлении Росреестра по Свердловской области при регистрации настоящего Договора, а также всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), за исключением договоров/соглашений об уступке своих прав по договору третьим лицам, с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника, а также, при наличии супруга(и), нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на совершение такой сделки.

Застройщик обязуется сдать на государственную регистрацию подписанные сторонами документы не позднее пяти рабочих дней с момента получения от участника подписанных документов, указанных в доверенности и согласии.

11.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего Договора, жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и других объектов. Участник долевого строительства считается уведомленным и дает свое согласие на то, что в случае строительства на Земельном участке других очередей строительства, право общедолевой собственности на земельный участок переходит к нему после окончания строительства всех очередей.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, необходимое для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что следующие объекты (в том числе, но не ограничиваясь) - мусоросборная камера, детские и спортивные (физкультурные) площадки, малые архитектурные формы, иные элементы благоустройства, строятся для обеспечения нужд Жилого комплекса (включая Дом), в котором расположен объект долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства:

- ознакомлен с проектной документацией, проектной декларацией, всеми изменениями к указанным документам на дату подписания настоящего Договора. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику без уведомления Участника вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Дома/жилого помещения, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое

изменение общей площади жилого помещения, а также замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что жилое помещение будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

- уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

- извещен о конструктивных особенностях Дома, фасада, инженерного оборудования и прочих технических характеристиках;

11.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, два — для Застройщика, и по одному для Участника долевого строительства и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

В случае подписания настоящего Договора в электронном виде, один экземпляр Договора подписывается Сторонами в бумажном виде.

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

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

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

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

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

Подпись субъекта персональных данных:

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Перечень Приложений:

1. Основные характеристики многоквартирного Дома и основные характеристики жилого помещения (Квартиры) Отделка.
2. Планировка Квартир, месторасположение на этаже.
3. График платежей.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

С проектной декларацией ознакомлен(а)

Основные характеристики многоквартирного Дома
и основные характеристики жилого помещения (Квартиры)
Отделка

1. Многоэтажный жилой дом № 1 со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ);

2. Максимальное количество этажей в объекте 22;

Площадь многоквартирного Дома - 17 500 кв.м;

(для Дома № 2)*1. Многоэтажный жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на первом этаже, крышной газовой котельной на кровле (№ 2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенным подземным паркингом в осях 1-4/Ап-Нп (№ 4.1 по ПЗУ) - 1 этап строительства.

2. Максимальное количество этажей 26;

Площадь многоквартирного Дома - 15 504,8 кв.м;

3. Материал наружных стен и каркаса объекта - каркас из монолитного железобетона, наружные стены – частично кирпичные, частично монолитные - с эффективным утеплителем. Основная отделка фасадов: цоколь – частично натуральный камень; 1-ый этаж –частично кремогранитная плитка, частично - декоративная штукатурка по утеплителю; 2-ый этаж и выше – частично (основной объём) - декоративная штукатурка по утеплителю, частично – композитные панели.

5. Материал перекрытий - монолитные железобетонные;

6. Классы энергоэффективности:

- многоэтажный жилой дом № 1 со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на первом этаже (№1 по ПЗУ) - очень высокий;

- *(для Дома № 2) многоэтажный жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на первом этаже, крышной газовой котельной на кровле (№ 2 по ПЗУ) – очень высокий;

7. Сейсмостойкость - 6,0 баллов

8. Отделка и комплектация квартир:

- Полы: жилые комнаты, коридоры, кухни - ламинат по стяжке, санузлы – керамическая плитка.
 - Стены: жилые комнаты, коридоры, кухни - оклейка обоями под покраску, с окраской; санузлы – частично керамическая плитка, частично водоземлюсионная покраска.
 - Двери: входная – металлическая, межкомнатные — МДФ или ЛДСП по каркасу.
 - Потолки: кухня, спальня, гостиная – натяжные потолки; коридоры, санузлы, прихожая – водоземлюсионная окраска.
 - Окна: пластиковые с двухкамерными стеклопакетами.
 - Электрофурнитура: отечественного производства.
 - Санфаянс и сантехника: комплектуется в объеме проекта.
 - Лоджии — остекление из алюминиевого профиля.
 - Системы учета: узел учета отопления, счетчики горячего и холодного водоснабжения, двухтарифный счетчик электроэнергии.
 - Полотенцесушители – в одном санузле в квартире устанавливается электрический полотенцесушитель.
 - Водопровод и канализация: в объеме проекта;
 - Отопление: горизонтальная разводка трубопроводов в полу с установкой приборов отопления;
 - Слаботочные сети (интернет): предусмотрена техническая возможность подключения (разводка до квартиры не выполняется).
 - Домофонная связь: установка квартирного переговорного устройства.
- Стоимость договора не включает стоимость следующих материалов и работ по их устройству:
- Электроплита.

Примечание. Марку и производителя применяемых отделочных материалов и оборудования определяет Застройщик.

Застройщик	Участник долевого строительства
м.п.	

Планировка квартиры №.
Местоположение на этаже
Error! Bookmark not defined.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____ / _____ /

_____ / _____ /

График платежей

Согласно п. 3.2. настоящего Договора, цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

С учетом п. 5.1.10. настоящего Договора уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующие периоды и размерах:

№ пункта	Вид платежа	Период уплаты платежа	Размер платежа
1.	Безналичный (без использования аккредитива) за счет собственных средств	Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Свердловской области.	_____ (_____) рублей
2.	Безналичный (без использования аккредитива) за счет кредитных средств Банка	Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Свердловской области.	_____ (_____) рублей
3.	*Безналичный (с использованием аккредитива) за счет собственных средств	Не позднее 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк документов предусмотренных п. 5.1.10. Договора	_____ (_____) рублей
4.	*Безналичный (с использованием аккредитива) за счет кредитных средств Банка	Не позднее 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк документов предусмотренных п. 5.1.10. Договора	_____ (_____) рублей

При оплате каждого из платежей должно быть указано следующее назначение:
«Оплата по договору № ___ от __.__.____, НДС не облагается».

В случае, если оплата за Участника долевого строительства производится третьим лицом должно быть указано следующее назначение платежа:
«За _____ по договору № ___ от __.__.____, НДС не облагается».

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

_____ / _____ /