



Договор участия в долевом строительстве № Д-12.2-_____

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 20__ г.

Акционерное общество Специализированный застройщик "РСГ-Академическое", в лице Петриченко Павла Михайловича, действующего на основании доверенности от "22" октября 2019 г., удостоверенной Сергеевой Еленой Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Екатеринбурга Глушковой Елены Михайловны, зарегистрированной в реестре за № 66/202-н/66-2019-3-809, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин (-ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, Паспорт № _____, выдан _____ года, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, почтовый адрес: _____,

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Жилой дом» – Многоквартирный трехсекционный жилой дом переменной этажности № 12.2, состоящий из двух корпусов (№12.2.1 и 12.2.2 по ПЗУ) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, имеющий следующие основные характеристики:

- общая площадь: 23248.70 кв.м;
- материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас с заполнением стен мелкоштучным материалом (кирпич);
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: высокий;
- класс сейсмостойкости: До 6 баллов по шкале MSK-64.

1.2. «Объект долевого строительства» – _____комнатная квартира (жилое помещение), условный номер _____, расположенная в секции № __ на __ этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – __, общей площадью __ кв. м, в которую входит сумма площадей Объекта долевого строительства, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,3. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Жилого дома и Объекта долевого строительства, в том числе первичную техническую инвентаризацию.

Состав Объекта долевого строительства:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного назначения)	Площадь помещения, кв.м.
1		
2		
3		
4		
7		

1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства» или «Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства» – сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,3.

1.4. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 66:41:0313010:14481, общей площадью 11 636,0 кв.м, местоположение земельного участка: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, категория земель: земли населенных пунктов – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

Застройщик ставит в известность Участника долевого строительства о том, что на Земельный участок в силу ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. распространяется право залога ПАО «Сбербанк России» в связи с заключенным указанным банком с Застройщиком Договором № **80457** об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.09.2021.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в **частную** собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) Решения о перераспределении земельных участков 19/ЛД от 01.04.2021 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 15.04.2021 г., номер регистрации 66:41:0313010:14481-66/199/2021-1;

б) разрешения на строительство RU 66302000-2271-2021 от 17.06.2021 г., выданного Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области в установленном порядке. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – I квартал 2023 г.

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

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

3.2. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

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

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей **00** копеек. НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

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

законодательные Акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-200-57-03.

4.2.2. Депонент: _____.

4.2.3. Бенефициар: Акционерное общество Специализированный застройщик "РСГ-Академическое".

4.2.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации.

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

4.3. При нарушении срока внесения платежа Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства оплаты неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Оплата Цены Договора производится посредством безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ. При использовании безналичной формы расчетов оплата Цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке, указанном в п. 4.2. настоящего договора, счет эскроу. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства.

4.5. Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится более чем на 3% по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Договора подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (при этом площади балконов и/или лоджий и/или террас учитываются с применением соответствующего понижающего коэффициента) и стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении в п.4.1 Договора Цены Договора исходя из произведения указанной в п.1.2 Договора Общей площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.1.2 настоящего Договора.

4.6. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.5 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

4.7. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению Общей площади Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

4.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

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

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

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

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

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

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, определенный Застройщиком. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства дату и время принятия Объекта долевого строительства, а также обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

5.7. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

5.8. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не

производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

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

5.10. Участники долевого строительства поручают Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Стороны соглашаются с тем, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты), не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

При отказе Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства по причине несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан письменно обосновать причины отказа, указав, в том числе, какие именно требования нормативных документов нарушены (со ссылкой на пункт нормативного документа и/или проектной документации). В противном случае отказ Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным, что дает Застройщику основание воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 5.4. настоящего Договора.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

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

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

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при наличии письменного согласия Застройщика. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

8.6. При расторжении Договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан вернуть Участнику долевого строительства все внесённые им по настоящему Договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в случаях, предусмотренных указанным законом, уплатить проценты за пользование денежными средствами.

8.7. Если в течение установленного законом срока выплаты денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за их получением, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в г. Екатеринбурге, о чём он будет обязан уведомить Участника долевого строительства. Участник долевого строительства считается уведомленным в соответствии с настоящим пунктом с момента направления письма с уведомлением в его адрес, либо с момента вручения уведомления лично.

8.8. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Участник долевого строительства ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счёта, а Участник долевого строительства в установленный законом и Договором срок не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Участника долевого строительства, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днём возврата их на счёт Застройщика.

8.9. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

8.10. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Участнику долевого строительства почтовыми переводами или иными подобными способами, если Участник долевого строительства не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Участника долевого строительства.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

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

- а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;
- б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

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

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

Сторона обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

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

10.4. Участник долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора предоставляет Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на представителей Застройщика для представления интересов участников долевого строительства по вопросам, связанным с государственной регистрацией Договора, а также иные необходимые для государственной регистрации документы. В случае непредставления Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте документов в

установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

10.5. Все возникающие разногласия и споры Стороны будут стремиться разрешать переговорным путем. При невозможности урегулирования разногласий, в том числе, по причине уклонения Сторон от проведения переговоров, спор разрешается в судебном порядке.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора.

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

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

12.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой Стороны, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.11. К Договору прилагаются:

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

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

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

АО Специализированный застройщик "РСГ-Академическое",

620014, Свердловская обл, Екатеринбург, Ленина пр-кт, дом № 5, корпус Л, оф. 301

Р/счет 40702810016000047591 в ОПЕРУ Свердловского отделения №7003 Уральский банк

ПАО Сбербанк,

К/счет № 30101810500000000674,

БИК 046577674, ИНН 6658328507, КПП 665801001

Участник долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Д-12.2-_____ от «____» _____ 20__г.

Объект долевого строительства – _____ комнатная квартира, расположенная в секции № ____ на __ этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – __, общей площадью _____ кв. м., как это определено в п.п. 1.2, 1.3 Договора.

Строительный адрес: Свердловская область, гор. Екатеринбург

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

ЗАСТРОЙЩИК:
АО Специализированный застройщик
"РСГ-Академическое"

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

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

Внутриквартирные перегородки	Кирпичные и гипсовые пазогребневые блоки
Межкомнатные двери	МДФ
Оконные конструкции	Окна ПВХ
Входная дверь	Металлическая (стальная утепленная)
Электроснабжение	Узел учета электроэнергии (однофазный многотарифный), щиток распределительный квартирный, силовые сети и сети освещения, в т.ч. розетки и выключатели, без приборов освещения и электроплит
Отопление	Горизонтальная разводка системы отопления, приборы отопления, узел учета тепла
Водоснабжение	Горизонтальная разводка системы ГВС/ХВС, разводка по ванной/с/у, установлен санфаянс, смесители и устройство индивидуального пожаротушения.
Канализация	Общедомовой стояк канализации, подключение всех санитарно-технических приборов к стояку хозяйственно-бытовой канализации
Отделочные работы	Ванна/ с/у: полы - кафельная плитка, стены – окраска водоэмульсионными составами, потолок – окраска
	Комнаты/коридоры/кухня: полы – ламинат, стены – обои под покраску с окраской в светлый цвет, потолок – окраска водоэмульсионными составами
	Лоджия: пол – монолит, стены – мокрый фасад, потолок – окраска водоэмульсионными составами, остекление – алюминиевое холодное

ЗАСТРОЙЩИК:
АО Специализированный застройщик
"РСГ-Академическое"

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
