

Договор № ____
участия в долевом строительстве жилого помещения (квартиры)
в жилом комплексе по ул. Емлина. Многоквартирный жилой дом № 3
по ул. Емлина в городе Первоуральске.

Свердловская область,
город Первоуральск.

« ____ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Досуг сервис» (Устав в новой редакции, утвержден Решением единственного участника № 15 от 02 апреля 2018 года, зарегистрирован Инспекцией ФНС России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 17 мая 2018 года, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица серии 66 № 003397082, выдано 03 апреля 2003 года Межрайонной инспекции МНС России № 10 по Свердловской области, за основным государственным регистрационным номером 1036601478979, ИНН 6625029325, местонахождение: 623104, Свердловская область, город Первоуральск, улица Папанинцев, строение № 20А), в лице директора **Мишариной Юлии Александровны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и _____, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (сокращенное – «**Участник**»), с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Для целей настоящего Договора используются следующие понятия:

1) **Застройщик** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

2) **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

3) **Общее имущество** - помещения в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

4) **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

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 телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

2. ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту – ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2017 г. сделана запись регистрации 66:58:0113001:4244-66/016/2017-8, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Кадастровый номер земельного участка 66:58:0113011:4244.

2.2.2. Разрешение на строительство (с изменениями № 1 от 01.12.2023г.) № 66-58-41-2023-0 от 17 ноября 2023 года, выдано Администрацией городского округа Первоуральск.

2.2.3. Размещение Проектной декларации: в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования – сети «Интернет» (на сайте: наш.дом.рф).

2.3. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.4. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирного жилого дома, на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника долевого строительства, не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить _____ квартиру № ____ (строительный) на ____ (_____) этаже в жилом комплексе по ул. Емлина. Многоквартирный жилой дом № 3 по ул. Емлина в городе Первоуральске (далее по тексту – «**Объект долевого строительства**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять согласованный настоящим договором Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполнения отделочных работ, указанных в **Приложении № 1** к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Планировка Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику, определена в **Приложении №2** к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Указанный в настоящем Договоре адрес многоквартирного жилого дома является строительным и может быть изменен после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Окончательный номер Объекта долевого строительства будет присвоен после окончания строительства многоквартирного жилого дома.

3.3. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.

3.4. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **IV квартал 2025 года.**

Данные сроки носят информационный характер, и их изменение не влечет ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об изменении указанных сроков путем опубликования на официальном сайте измененной проектной декларации на строительство Объекта. В случае, если изменение срока завершения строительства Объекта, срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Объекта не влечет изменения срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанного в п. 8.3. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за изменение указанных в настоящем пункте сроков.

В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (имеется в виду срок, установленный в п.3.4.), Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. При этом, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Иметь документы, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, а именно:

- Право собственности на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома, на котором находится Объект долевого строительства и зарегистрированный в соответствующем органе;

- разрешение на строительство многоквартирного дома.

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

4.1.3. Информировать Участника долевого строительства:

- о завершении строительства многоквартирного дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства в установленный настоящим Договором срок после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.5. Определить способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору залогом, в соответствии со ст. 12.1, ст. 13 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» от 30.12.2014 г. №214-ФЗ;

4.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате цены договора, согласно раздела 6 настоящего договора и подписания акта приемки – передачи Объекта, передать Участнику для государственной регистрации права собственности, на Объект долевого строительства следующие документы:

- копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома,
- передаточный акт Объекта долевого строительства,
- справку о полной оплате цены долевого участия;
- инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.1.7. В случае изменения адреса или других реквизитов, необходимо в десятидневный срок, разместить информацию в сети Интернет, на сайте: dosug-service.ru.

4.1.8. В случаях, указанных в п.4.1.7. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

4.2. Участник обязан:

4.2.1. Осуществлять своевременно и в полном объеме участие в долевом строительстве Объекта долевого строительства;

4.2.2. Подписанием настоящего договора Участник выражает свое согласие на государственную регистрацию настоящего Договора за свой счет силами Застройщика. В связи с чем, Участник обязуется в течение пяти дней предоставить Застройщику:

4.2.2.1. нотариально удостоверенное согласие супруга (и) на заключение настоящего Договора.

4.2.2.2. нотариальную копию свидетельства о расторжении брака, заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в случае, если Участник не состоял в брачных отношениях), а также иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений.

4.2.2.3. иные необходимые для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Свердловской области документы.

4.2.3. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся сделки на день подписания настоящего Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, представленного для строительства многоквартирного жилого дома, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельным участком, представленным для строительства многоквартирного жилого дома, его частями, правами на него.

4.2.4. Производить за свой счет силами Застройщика регистрацию дополнительных соглашений обо всех изменениях, дополнениях, уступки права требования, расторжении настоящего Договора в течение 10 дней со дня подписания дополнительных соглашений;

4.2.5. Производить уплату цены настоящего Договора в сроки и в порядке, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора;

4.2.6. Принять Объект долевого строительства от Застройщика после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в установленном порядке по передаточному акту в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора;

4.2.7. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества жилых помещений в многоквартирном доме в целом по проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

4.2.8. Произвести за свой счет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством;

4.2.9. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

4.2.10. После подписания акта приемки-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства самостоятельно и за счёт собственных средств осуществляет все необходимые сантехнические и строительно-ремонтные работы по внутренней отделке.

4.2.11. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания акта приемки-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.12. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон);

4.2.13. Нести ответственность за целостность и сохранность конструкций жилых помещений в многоквартирном доме, стен, смежных с другими помещениями/квартирами, мест общего пользования после подписания акта приемки – передачи Объекта долевого строительства;

4.2.14. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства, нести расходы по содержанию сетей и инженерных сооружений, задействованных в обеспечении электро-, водо- и теплоснабжения после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. После подписания акта приема-передачи жилых помещений в многоквартирном доме Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на коммунальное и техническое обслуживание. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором). Нести полную ответственность за сохранность Объекта. В противном случае, возместить Застройщику все понесенные затраты;

4.2.15. Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с момента такого изменения, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта, замене контактных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участника долевого строительства данной обязанности;

4.2.16. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных объектов, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе;

4.2.17. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.2.18. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 6 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта долевого строительства.

4.2.19. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии со статьей 6 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

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

4.2.20. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.4.2.19 настоящего Договора.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Участник имеет право:

5.1.1. требовать от Застройщика исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.1.2. переуступить права требований по настоящему Договору только с письменного согласия Застройщика, только после уплаты им цены настоящего Договора (или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном ГК РФ);

5.1.3. посещать Объект для ознакомления с ходом ведения работ. Вход на Объект строительства, возможен только в сопровождении представителя Застройщика, по заранее согласованному графику посещения строительной площадки;

5.1.4. требовать от Застройщика (по своему выбору) в случае, если Объект построен с отступлением от условий Договора, выполнения обязательств, предусмотренных ст.7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»;

5.1.5. отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных ст.9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»;

5.1.6. Участник долевого строительства не вправе переуступить права требования неустойки (пени) по настоящему Договору третьим лицам.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. требовать от Участника исполнения обязательств, предусмотренных ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» и настоящим Договором;

5.2.2. требовать расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» и настоящим Договором.

5.2.3. осуществлять все действия (операции) на обработку персональных данных участника Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование,

передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника предоставляется с момента подписания Участником настоящего Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

5.2.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на передачу в залог третьим лицам права собственности на земельный участок под объектом строительства по выбору Застройщика.

Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществлять работы по преобразованию земельного участка, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, и т.д.) с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки, передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьими лицами, в субаренду, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка, на котором осуществляется строительство дома, на передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Стороны согласовывают цену настоящего Договора в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается, из расчета:

_____ (_____) рублей за 1 квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства складывается из общей площади Объекта долевого строительства и площади балконов, лоджий принятой с корректирующим коэффициентом 0,3/0,5.

Стоимость Объекта долевого участия определяется как произведение цены одного квадратного метра на общую приведенную площадь Объекта долевого участия.

6.2. Стоимость 1 квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства является открытой договорной и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

6.3. Сумма, подлежащая уплате Участником по Договору участия в долевом строительстве квартиры на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, складывается из:

- стоимости строительства (создания) Объекта долевого строительства – в размере _____ (_____) рублей ____ копеек;

- оплаты услуг Застройщика - в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

6.4. Оплата по настоящему Договору Участником долевого строительства производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств (Депонируемая сумма) на счет эскроу, 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:

- 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 телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.
- Депонент: _____
- Бенефициар: ООО «Досуг сервис».
- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.
- Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
- Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в соответствии с условиями настоящего Договора и приложениями к нему. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6.4.1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

6.4.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются Эскроу-агентом, на расчетный счет Застройщика.

6.4.3. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

6.4.4. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

6.5. Стороны, в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ, пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным проекта с размерами площади Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации, и такое несовпадение не будет являться недостатком в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», поскольку Сторонам известно об этом заранее.

6.6. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к

Общей проектной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 6.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

6.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

6.8. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, после подписания Сторонами Передаточного акта Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 20 (Двадцать) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

6.9. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

6.10. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

Участник долевого строительства должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора лично, возложение Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора на третьих лиц без согласия Застройщика не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

6.11. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.12. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

6.13. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в пп. 6.7. и 6.8. Договора.

6.14. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника по основаниям, предусмотренным ст. 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

6.15. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

6.16. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.17. Любые выплаты денежных средств Участнику по настоящему Договору производятся путем перечисления денежной суммы на лицевой счет Участника, указанный ими в заявлении. Застройщик имеет право не осуществлять каких-либо выплат до получения письменного заявления Участника с указанием всех реквизитов счета, необходимых для того, чтобы осуществить платеж.

6.18. 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.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких Объекта долевого строительства, устанавливается настоящим Договором и составляет **5 (пять) лет**, при условии нормальной эксплуатации. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок, установленный в пункте 7.2. настоящего Договора, распространяется на несущие конструкции здания. На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов (паспортов, сертификатов, ГОСТов, СНИПов и т.п.). Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинает исчисляться с момента, установленного изготовителем.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается настоящим Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. В случае возникновения спора относительно наличия и объема дефектов работ, а также сроков их устранения, любая из сторон вправе привлечь независимую экспертную организацию, которая дает заключение относительно наличия, характера и объема недостатков, а также разумных сроков их устранения.

7.6. 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 инструкций 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.

8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является его неотъемлемой частью.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее **31 августа 2026 года**.

8.4. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства. При этом Участник не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства.

8.5. Застройщик в течение десяти рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных пунктом 8.9 настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным

письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

8.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение **семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи или отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме. Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

8.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации. В этом случае Участник вправе по своему выбору требовать от Застройщика:

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
- в) возмещения своих расходов на устранение недостатков (по согласованным сторонами сметам, расчетам).

После устранения выявленных дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика заказного письма с уведомлением о вручении либо вручения лично под расписку.

В случае, если при повторной приемке Участником долевого строительства выявлены новые замечания, то Участник долевого строительства, при условии устранения первоначальных замечаний, обязуется принять Квартиру и подписать акт приема-передачи объекта долевого строительства, а новые замечания фиксируются в отдельном акте осмотра с указанием сроков устранения и стороны заключают соглашение об устранении недостатков.

8.8. При возникновении спора о недостатках выполненной работы или их причинах, по требованию любой стороны проводится экспертиза, расходы по которой возлагаются на сторону, потребовавшую ее проведение. В случае установления ответственности Застройщика за выявленные недостатки, Застройщик обязуется в срок дополнительно согласованный сторонами, устранить за свой счет выявленные недостатки работ.

8.9. В случае если Участники долевого строительства не являются для приемки устраненных замечаний либо уклоняются от подписания акта приемки - передачи Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком замечаний, то замечания считаются устраненными и Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с привлечением не менее двух свидетелей.

8.10. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приемки Объекта долевого строительства от Застройщика Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 0,1% от стоимости Объекта долевого строительства за каждый день, сверх срока, установленного для приемки Объекта долевого строительства, до момента подписания акта приемки-передачи.

8.11. При необоснованном уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в указанный в пункте 8.6 настоящего Договора срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.12. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

Стороны установили, что отсутствие на момент приемки объекта долевого строительства мнения третьих лиц об объекте долевого строительства, наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков не может служить основанием для правомерного отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема – передачи объекта долевого строительства. Отказ Участника долевого

строительства от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется Застройщиком путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом Застройщик без дополнительного согласования с Участником долевого строительства вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как многоквартирного жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

8.13. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.8.12 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 7 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 8.6 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

8.14. В случае нарушения, предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если это неисполнение являлось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. Стороны договорились, что риск случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства).

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.4. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и (или) невыдачи, не по вине Застройщика, государственным и/или муниципальным органом - Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения – документа, подтверждающего соответствие построенного объекта техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и (или) невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

9.5. В случае наступления обстоятельств, не зависящих от воли Сторон (форс-мажор), вызванных прямо или косвенно наводнением, пожаром, землетрясением, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, забастовками, иными чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, оказывающими влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему Договору, сроки выполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

9.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно

препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но, не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.7. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на имя Участника. Застройщик имеет право на удержание выше указанных документов до момента уплаты указанных денежных средств, срок удержания не будет считаться сроком просрочки передачи Объекта долевого строительства.

9.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства, в случае самовольного посещения строящегося дома без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

9.9. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика перед третьими лицами.

9.10. Ответственность Застройщика:

9.10.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

9.10.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ст.9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) номер счета открытого в банке _____. 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

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

9.10.3. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

9.10.4. В случае если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 3.4. настоящего договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора, а Участник в течение 10 (десять) календарных дней должен сообщить Застройщику о своем согласии или несогласии на предложение об изменении срока. При согласии Участника долевого строительства на предлагаемое изменение настоящего договора составляется дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации в установленном законом порядке. При отказе Участника долевого строительства от предложения об изменении договора либо отсутствии ответа Участника долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

9.11. Ответственность Участника:

9.11.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.11.2. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.6.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.11.3. Просрочка внесения ежемесячного платежа Участником в предусмотренный настоящим Договором период, рассчитанную с учетом особенностей оплаты, установленных в настоящем Договоре, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в течении более чем 2 (двух) месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст.9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» № 214 – ФЗ от 30 декабря 2004 года.

9.11.4. В случае если задержка ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию произошла по вине Участника долевого строительства, последний возмещает Застройщику суммы штрафных санкций, выставленных Застройщику другими Участниками долевого строительства. Участник производит оплату в течение 15 (пятнадцать) календарных дней с момента предъявления Застройщиком штрафных санкций.

9.11.5. В случае нарушения обязательств по п. 4.2.12. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

Нарушение обязательств по п. 4.2.12. подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме в 3 (трех) экземплярах (один – Застройщику, один – Участнику, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

10.3. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

10.4. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.5. Настоящий Договор прекращает свое действие после выполнения сторонами всех своих обязательств, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства).

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором, рассчитанные с учетом особенностей оплаты, установленных в настоящем Договоре и подписания передаточного акта (или иного документа о приеме Объекта долевого строительства).

10.6. Все дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в трехдневный срок и оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.7. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство и в п.3.4. настоящего Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п.8.3. Договора остается неизменным.

10.8. Все письменные требования и/или уведомления направляются сторонами по адресам, указанным в настоящем договоре. При изменении адресов стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Все письменные требования и/или уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если сторона отказывается принять письменное требование и/или уведомление, то такая сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление. При отсутствии уведомления о смене адреса все уведомления и/или письменные требования отправляются сторонами по адресу, указанному в договоре, и считаются доставленными и полученными, хотя бы сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

10.9. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

10.10. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении договора. После подписания договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями и обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением договора.

10.11. 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.

10.12. На момент заключения Договора приложениями договора являются: Приложение № 1 - Характеристика Объекта, передаваемого Участнику. Приложение № 2 - Планировка Объекта долевого строительства.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК: _____

_____/_____/_____

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Досуг сервис»

Юридический адрес: 623104, Свердловская область, город Первоуральск, улица Папанинцев, 20А

ОГРН 1036601478979, ИНН 6625029325, КПП 668401001

р/с 40702810216540045918, в ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

тел./факс: (3439) 64-74-00

Директор ООО «Досуг сервис»

_____/Ю.А. Мишарина/

Характеристика Многоквартирного жилого дома

1. **адрес** - город Первоуральск, улица Емлина;
2. **вид строящегося объекта капитального строительства** – многоквартирный дом;
3. **назначение здания** – жилое;
4. **этажность**: главный фасад – 9 этажей; дворовой фасад – 10 этажей; количество этажей – 11;
5. **общая площадь жилого здания** – 6 404,78 кв.м. (проектная);
6. **материал наружных стен** – сборно-монолитной системы АРКОС (сборные ж/б панели с монолитными вставками между ними); наружный слой – теплоизоляция с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки;
7. **материал межквартирных перегородок** – железобетонные панели;
8. **материал перегородок санузлов и ванных комнат** – кирпич;
9. **материал межкомнатных перегородок** – перегородочные гипсовые плиты;
10. **материал перекрытий** – железобетонные пустотелые плиты;
11. **класс энергетической эффективности** – «А»;
12. **сейсмостойкость** – 6 баллов

Характеристика Объекта, передаваемого Участнику*

1. **назначение** - жилое помещение;
2. **этаж расположения** – ____;
3. **номер квартиры** (проектное) - № ____;
4. **количество жилых комнат** (проектное) – ____;
5. **общая приведенная площадь квартиры** – _____ кв. м. (проектная);
6. **площадь жилых комнат (проектная)** – _____ кв.м.;
7. **площадь помещений вспомогательного использования (проектная)** – кухня – ____ кв.м.; коридор – ____ кв.м.; санузел совмещенный – ____ кв.м.; лоджия – ____ кв.м. с корректирующим коэффициентом – ____ кв.м.;
8. **радиаторы отопления** – стальные панельные с терморегуляторами;
9. **индивидуальные приборы учета** – тепла, электричества, горячей и холодной воды;
10. **отделка жилых помещений, коридоры, кухня:**
 - пол - бетонный подстилающий и выравнивающий слой под покрытия других типов;
 - стены – железобетонные плиты и кирпичные перегородки – штукатурка;
 - межкомнатные перегородки – позогребневые гипсовые плиты с допустимыми отклонениями соответствующими отделке «Простой»: без шпатлевки.
 - потолки – без отделки. Отделка рустов - не выполняется!
11. **отделка сан.узлов и ванных комнат:**
 - пол – бетонный подстилающий и выравнивающий слой под покрытия других типов поверх слоя обмазочной гидроизоляции;
 - стены – кирпичная кладка без отделки;
 - потолок – поверхность плиты перекрытия или монолитный участок без отделки. Отделка рустов – не выполняется!
12. **электроснабжение** – внутренняя разводка в соответствии с проектом;
13. **водоснабжение** – внутриквартирная разводка до кухни и сан.узла, в ванной комнате разводка не выполняется;
14. **сантехническое оборудование** - в сан.узле установлен унитаз, раковина со смесителем. Ванна не устанавливается;
15. **полотенцесушитель** – электрический полотенцесушитель не устанавливается;
16. **окна** – окна ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, отливы, без подоконников и откосов;
17. **входная дверь** – металлическая;
18. **межкомнатные двери** – не устанавливаются;
19. **электрические плиты** – не устанавливаются;
20. **слаботочные сети** - установка домофона, сети Интернет и точки подключения телевидения в щитках МОП.

* Объект сдается в черновой отделке, готовый к отделочно-ремонтным работам.

УЧАСТНИК: _____

_____/_____/

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ДОСУГ СЕРВИС»

Директор ООО «Досуг сервис» _____

_____/Мишарина Ю.А./