

**Договор № «ДДУ\_НОМЕР»  
об участии в долевом строительстве**

г. Екатеринбург

«ДДУ\_ДАТА»

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «БЕЛАЯ ЛИНИЯ»,** в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

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

**1. Термины и определения**

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

1.1.1. **Многokвартирный жилой дом** – жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, имеющий строительный адрес по разрешению на строительство Дома: **Многokвартирный жилой дом переменной этажности (№12.6 по ПЗУ), состоящий из пяти секций (№12.6.1, 12.6.2, 12.6.3, 12.6.4, 12.6.5 по ПЗУ) со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№12.6.6 по ПЗУ)** расположен по адресу: **Свердловская область, г. Екатеринбург.**

Земельный участок кадастровый номер 66:41:0313010:14466, площадь 17 538,00 кв.м., принадлежит Застройщику на праве собственности по Договору купли-продажи № 72420/22 от 13.12.2022 года, зарегистрирован 09.03.2023 г. (далее – «Дом»).

После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Дом имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- вид – многokвартирный дом;
- назначение – жилое здание;
- этажность дома – переменная (№12.6.1 – 23 эт., №12.6.2 – 1 эт., №12.6.3 – 16 эт., №12.6.4 – 33 эт., №12.6.5 – 11 эт.);

- общая площадь – 68 533 кв.м.;
- материал наружных стен – из мелкоштучных каменных материалов;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – не учитывается

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, квартиры, являющаяся структурно обособленным помещением в многokвартирном доме, обеспечивающим возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таких обособленных помещениях, подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее «Квартира», «Объект»), а также общее имущество в этом Доме.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.4. **Участник долевого строительства** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры (далее – «Участник»).

1.1.5. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры (далее – «Цена Договора»).

1.1.6. **Общая приведенная проектная площадь жилого помещения** – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

1.1.7. **Счет-эскроу** – счет, открытый ПАО Сбербанк России, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многokвартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**2. Правовое обоснование договора**

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

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 66-41-89-2023 от 29.03.2023 г., выданное Администрацией города Екатеринбурга. Срок действия разрешения до 31.12.2026 года;
- Договор купли-продажи земельного участка №72420/22 от 13.12.2022 года;

- Дополнительное соглашение №1 от 16.02.2023 г., к договору купли-продажи земельного участка №72420/22 от 13.12.2022 г.

- Размещение проектной декларации на сайте Единой информационной системы жилищного строительства ([https:// наш.дом.рф/](https://наш.дом.рф/)).

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

### 3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, включая «ПОМЕЩЕНИЕ\_КОЛВО\_КОМНАТ»-комнатную Квартиру №«ПОМЕЩЕНИЕ\_НОМЕР» (\_\_\_\_\_), находящуюся на «ПОМЕЩЕНИЕ\_ЭТАЖ»-м этаже, в «ПОМЕЩЕНИЕ\_ПОДЪЕЗД»-м подъезде Дома (количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, указываются в поэтажном плане, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора), и после получения разрешения на ввод указанного Дома в эксплуатацию передать Квартиру в Доме Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры и принять в «ВИД СОБСТВЕННОСТИ» Квартиру, в срок, указанный в п. 4.1. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Общая приведенная проектная площадь Квартиры составляет «ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛОЩАДЬ» (\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе оплачиваемая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 – «ПОМЕЩЕНИЕ\_БАЛКОНЫ\_ПК» (\_\_\_\_\_) кв.м.

Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджии составляет «ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛ\_БЕЗ\_БАЛКОНА» (\_\_\_\_\_) кв.м.

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

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

**3.2. Квартира подлежит передаче Участнику с внутренней отделкой и разводкой внутренних инженерных систем.**

**Квартира передается с внутренней отделкой в следующем техническом состоянии:**

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии; выполнена разводка электропроводки внутри квартиры согласно проектной документации; электрические розетки, выключатели и приборы освещения устанавливаются согласно проектной документации;

- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);

- отопительные приборы устанавливаются согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры, регулировка отопительных приборов по вертикале/горизонтالي производится по обращению участника в период гарантийного срока);

- водоснабжение с горизонтальной разводкой согласно проекту;

- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются;

- горизонтальная разводка канализации по квартире выполняется согласно проекту;

- сантехприборы устанавливаются согласно проекту;

- провод домофона заведен в квартиру, трубка устанавливается;

- пожарные извещатели дымовые автономные устанавливаются согласно проекту;

- отделка потолков - шпатлевка, покраска в/э краской;

- отделка стен – окрашенные обои под покраску, в помещениях ванных и санузлов – покраска влагостойкой эмалью;

- отделка пола – ламинат не ниже 31 класса, в помещениях ванных и санузлов – керамическая плитка;

- внутренняя отделка лоджии: пол – выравнивающая цементно-песчаная стяжка; экраны лоджий, стены, потолок

- покраска фасадной краской;

- остекление лоджии выполняется;

- светопрозрачные конструкции балконных блоков не являются герметичными и выполняют декоративную функцию. Экраны балкона (лоджии) не являются герметичными и выполняют функцию ограждения;

- внутриквартирные дверные блоки – из МДФ плиты;

- входная дверь – противопожарная стальная утепленная (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры).

В квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами).

Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

3.3. Застройщик передает Участнику Квартиру в степени готовности (с установленным оборудованием), предусмотренной настоящим Договором.

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

3.5. В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в

состав наследства Участника. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на новых Участников долевого строительства несут новые Участники долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельных участков, указанных в п. 1.1.1. настоящего Договора (далее по тексту «Земельные участки»), либо путем выделения части одного из указанных Земельных участков в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, передать в аренду. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении обоих Земельных участков, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

3.7. Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельных участков (права собственности на Земельные участки), либо вновь образованных земельных участков (право собственности на земельные участки), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельных участков либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на куплю-продажу земельных участков Застройщиком, на уступку заложенного права собственности третьему лицу, на установление сервитутов на Земельные участки (их часть) и образуемых от них земельных участков, на передачу Земельных участков и образуемых земельных участков в безвозмездное пользование, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также, при необходимости, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельных участков с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

3.8. Условием осуществления Застройщиком строительства Многоквартирного жилого дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

3.9. Если общая площадь Квартиры (без учета лоджии (балкона)) по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется на 3 (Три) процента более или менее той, что указана в п. 3.1. настоящего договора, цена настоящего Договора останется без изменений. В случае внесения изменений в проектную документацию по инициативе Застройщика, в период строительства Дома, повлекшее за собой увеличение/уменьшение общей площади квартиры (без учета лоджии (балкона)), но не более чем на 3 (Три) процента от указанной в п. 3.1. настоящего договора площади, цена настоящего Договора остается без изменений.

В случае, если общая площадь Квартиры (без учета лоджии (балкона)) по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, больше чем на 3 (Три) процента, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств исходя из стоимости 1 кв. м. общей приведенной проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом 0,5), рассчитанной исходя из цены Договора, указанной в п. 6.1. настоящего Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления с указанием реквизитов для оплаты и в течение 40 (сорока) рабочих дней.

В случае, если общая площадь Квартиры (без учета лоджии (балкона)) по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, больше чем на 3 (Три) процента, Участник обязуется осуществить доплату исходя из стоимости 1 кв. м. общей приведенной проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом 0,5), рассчитанной исходя из цены Договора, указанной в п. 6.1. настоящего Договора, в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.10. На момент подписания настоящего договора Участник уведомлен, что земельный участок кадастровый номер 66:41:0313010:14466 находится в залоге у ПАО Сбербанк России.

#### **4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Обеспечивает строительство Дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, **требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.**

Передает Участнику Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее **первого квартала 2027** года, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность, но не ранее чем после получения установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. Участник не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

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

4.2. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора и составляет акт приема-передачи квартиры только по факту полного расчета за Квартиру, в установленные Договором сроки, а также при условии внесения всех оплат, предусмотренных дополнительным соглашением, в случае его заключения.

4.3. Гарантирует, что:

4.3.1. Квартира, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

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

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

4.4. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик извещает Участника о завершении строительства и начале процедуры передачи квартиры, находящейся в Объекте, в срок не позднее, чем за один месяц до наступления срока передачи Квартиры.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с Договором и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 5.5. Договора срок.

В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по месту жительства Участника, указанному в настоящем Договоре.

В случае, если Участник уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились, что письмо считается полученным на 6-ой день от даты поступления письма в почтовое отделение места вручения.

4.5. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на жилую площадь обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность Участника.

4.6. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет с даты разрешения на ввод дома в эксплуатацию, выданного Администрацией города Екатеринбурга. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе не соблюдение Участником Инструкции по эксплуатации квартиры (передаваемой Участнику в момент подписания Актов приема передачи квартиры и оборудования), либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, не соблюдение Участником претензионного порядка, установленного настоящим договором, отказа либо уклонения Участника от допуска застройщика на Объект для фиксации и/или устранения выявленных разногласий, недостатков.

В Объекте долевого строительства допускаются отклонения от ГОСТ, СНИП, СП документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

4.7. Застройщик имеет право:

4.7.1 Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

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

4.7.3. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по Договору.

4.7.4. В случае нарушения Участником п. 7.2. настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 7.2 настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Росреестра по Свердловской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от представления в Управление Росреестра по Свердловской области пакета документов в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- подача в Управление Росреестра по Свердловской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;
- другие действия Участника, которые привели к незаключению настоящего Договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Росреестра по Свердловской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик также

вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры.

При этом Участник обязан по требованию Застройщика возместить понесенные последним в связи с указанными обстоятельствами убытки в полном объеме.

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

5.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Осуществляет оплату по настоящему договору путем оплаты наличными денежными средствами, путем перечисления на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк России (эскроу-агент), в размере и порядке, обозначенные в разделе 6 настоящего Договора.

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

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

5.5. Участник обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче если иной срок не указан Застройщиком в Уведомлении.

5.6. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения **в порядке, установленном пунктом 8.9. договора**. После подписания акта приема-передачи квартиры, явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься, считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

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

5.8. Участник обязан после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в случаях, предусмотренных настоящим Договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

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

5.9. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного извещения Застройщиком.

5.10. После передачи Квартир и до государственной регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом. При выполнении Участником перестройки и перепланировки без получения вышеуказанного согласования, Участник обязан привести Квартиры в прежнее состояние в течение 5 (Пять) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других Участников, общему имуществу в Доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.11. После передачи Застройщиком по акту приема-передачи Объекта долевого участия Участнику, Участник долевого строительства самостоятельно и по своему усмотрению осуществляет отделку Объекта долевого участия.

## **6. Цена договора**

6.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость Договора с чистовой отделки составляет «**ДДУ\_СТОИМОСТЬ**», НДС не предусмотрен. Стоимость договора является неизменной на протяжении всего действия Договора.

По договоренности Сторон оплачиваемая часть площади лоджии учитывается в размере «**ПОМЕЩЕНИЕ\_БАЛКОНЫ\_ПК**» кв.м.

Оплата стоимости Квартиры осуществляется за счет собственных денежных средств, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

6.2. Участник производит оплату стоимости квартиры в размере «**ДДУ\_СТОИМОСТЬ**» за счет собственных денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк России (фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», местонахождение и адрес: 117997 г. Москва, ул.Вавилова, д.19, почтовый адрес: 454048, г.Челябинск, ул. Энтузиастов, д.9-А, ИНН 7707083893, адрес электронной почты: E-mail: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских) согласно ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

**Срок условного депонирования – до 30.06.2027 г.**

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета-Участника в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 ст.15.5 ФЗ №214-ФЗ, п.6.3. настоящего Договора.

6.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в [статье 23.3](#) Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

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

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счет эскроу, не выплачивается

6.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», другая сторона договора долевого участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ №214-ФЗ.

6.6. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и денежных средств на оплату услуг Застройщика в виде экономии средств дольщиков. А также Застройщик имеет право направить поступающие денежные средства Участника долевого строительства на погашение ранее возникших либо текущих кредитных обязательств (в том числе проценты за пользование кредитными денежными средствами или заемными средствами) Застройщика, связанные со строительством Объекта долевого строительства.

Стоимость Объекта долевого строительства включает в себя затраты по строительству Дома, инженерных сетей и сооружений, предусмотренных техническими условиями и/или проектом; затраты, связанные с участием Застройщика в развитии инженерной и социальной инфраструктуры города; затраты по осуществлению строительного контроля Застройщиком.

6.7. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

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

6.9. В цену Договора, указанную в п. 6.1. настоящего Договора, не входят расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности Участника на Квартиру. Данные расходы Участник уплачивает самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. С момента оплаты Участником Цены Договора в размере, определенном в п. 6.1. Договора, Участник приобретает права на последующее получение в собственность Участнику Квартир. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

## **7. Государственная регистрация договора**

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

7.2. Участник обязуется обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (обеспечить личное присутствие или своего представителя, а также предоставить необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента его подписания.

7.3. В случае нарушения Участником п. 7.2. настоящего Договора Застройщик вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор об участии в долевом строительстве жилого дома на Квартиру.

7.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Участник обязан предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора полный пакет документов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## **8. Порядок приема-передачи квартиры**

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Квартиры. Передача Квартиры Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185 ГК РФ.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

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

При выявлении отступлений от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования (установленные требования к качеству объекта долевого строительства), участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков в порядке, установленных разделом 8 настоящего договора.

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра с участием специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в соответствии разделом 8 договора.

При отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий относительно указанного перечня он определяется согласно акту осмотра, составленному с участием специалиста в соответствии с разделом 8 договора.

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста, участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в соответствии с разделом 8 договора либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что обращение устное или письменное Участника в связи с наличием каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращение таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 ФЗ-214 стороны установили, что при наличии недостатков Участник вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездное устранение в установленный договором срок. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства - в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста;

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

Наличие замечаний не являющихся существенными недостатками Квартиры не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры, в этом случае делается соответствующая отметка в акте приема-передачи квартир. При отказе Участника от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику являются встречными по отношению к обязательствам Участника по внесению полной оплаты по договору. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором. При этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства в период с момента предусмотренного для передачи объекта долевого строительства до момента исполнения Участником обязанности по оплате цены договора в полном объеме.

8.4. При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный пунктами 4.1. и 5.5. настоящего Договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 8.3. настоящего Договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с

отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи), Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта приема-передачи Квартиры, с момента подписания данного акта Квартира считается принятой Участником без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.4.4. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу.

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

8.6. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению и отоплению.

8.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 8.1. настоящего договора, Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период несения Застройщиком расходов исчисляется с 5(пятого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение Участника до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи. Уплата компенсации расходов производится Участником Застройщику в срок не позднее 10 дней с даты направления такого требования.

8.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Квартиры, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства (п.5.5 настоящего договора).

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

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

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

Претензия направляется в адрес застройщика заказным письмом с описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение, акт осмотра специалиста, составленного в порядке согласованном договором.

Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, при условии соблюдения участником/Собственником установленного договором претензионного порядка.

Участник не вправе предъявлять претензии в гарантийный период относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте приема-передачи квартиры.

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

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

Взаимодействие застройщика с собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации регламентируется настоящим договором, инструкцией по эксплуатации квартиры.

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

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

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

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

- собственник объекта своевременно, не менее чем за 7 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

- собственник объекта согласовывает с Застройщиком дату проведения осмотра с участием специалиста и назначает дату осмотра не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;

- собственник и застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра, техническое обследование объекта долевого строительства обеспечивается методами визуального и инструментального обследования;

- Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения.

Стороны обоюдно договорились, что для выявления и оценки выявленных отклонений Участнику долевого строительства/Собственнику/Застройщику Объекта необходимо привлекать специалиста, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, в целях настоящего постановления понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6/1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, установленный пунктом 8.3. Договора.

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

8.10. Стороны признают условия, изложенные в разделе 8 настоящего договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание пунктов 8.1-8.9. Договора понятны, последствия применения/неприменения их известны.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Систематическое нарушение Участником 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 двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

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

При неисполнении Участником направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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

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

В случае, если объект приобретался Участником с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего Договора Участник обязан в течение 3 банковских дней с момента расторжения Договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему Договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.

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

9.4. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Пункты настоящего Договора, предусматривающие уплату штрафной неустойки, штрафов, пени, применяются по требованию Стороны, обладающей правом на их взыскание. Соответствующее требование подлежит исполнению в течение 10 (Десяти) дней с момента заявления соответствующего требования. Стороны не лишаются права предоставить мотивированный отказ от выплаты соответствующей суммы либо предъявления соответствующего требования в судебном порядке.

9.7. В период действия настоящего Договора ст. 317.1 ГК к отношениям Сторон не применяется.

9.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.5 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении срока принятия Квартиры, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры).

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

#### **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

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

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

#### **11. Заключительные положения**

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенное Участником без согласия Застройщика является ничтожным.

Все последующие уступки прав требований по настоящему Договору допускаются только при условии наличия письменного согласия Застройщика.

Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Управлении Росреестра по Свердловской области.

При переводе долга личность должника имеет особое значение для Застройщика, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника, путем внесения изменений в п.5.1 настоящего договора

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

11.5. Признание недействительным какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику заказной корреспонденцией с описью вложения.

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

11.7. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр – Участнику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

11.9. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 (Шестой) день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

11.10. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика [www.konfetti-home.ru](http://www.konfetti-home.ru) информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Квартиры Участнику долевого строительства, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Квартиры Участнику долевого строительства является надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о вышеуказанном.

11.11. План создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения, количества находящихся в его составе помещений и их планируемой площади является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

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

11.13. Стороны договорились, что к отношениям сторон, возникших в рамках Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365."

## **12. Срок действия договора**

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

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

12.3. Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

12.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок;
- 2) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

12.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника в судебном порядке, в случае:

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

- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

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

12.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 12.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях перечисленных пунктом 12.5. настоящего Договора – в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

12.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого

строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к Застройщику, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке**, на основании п. 1 ст. 9 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"

12.8. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Квартиры, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

12.9 Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

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

12.11. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п. 12.8, 12.9. настоящего договора Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения настоящего договора при отказе Застройщика от договора в одностороннем порядке, либо подписания соглашения о расторжении настоящего договора, если Застройщиком на основании заявления Участника долевого строительства будет принято решение о расторжении договора, возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, а так же фактически понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. Указанные в настоящем пункте, а также в п.12.8, 12.9. настоящего договора суммы расходов, убытков и штрафа Застройщик вправе удержать из средств собственных средств Участника, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, в случае если на момент расторжения настоящего договора такие денежные средства были Участником долевого строительства внесены Застройщику.

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

12.13. *Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также не имеют местом регистрации и / или местом проживания иностранные(ое) государства(о), совершающие(ее) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также заверяют и гарантируют, что местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р".*

### 13. Реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «БЕЛАЯ ЛИНИЯ»**

620110 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Краснолесья, 47, оф. 25

ИНН 6671130961 КПП 667101001

р/с 40702810072000045624 Челябинское отделение № 8597 ПАО Сбербанк г. Челябинск, к/с 30101810700000000602, БИК 047501602

\_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

**«ДОЛЬЩИКИ\_ПОДПИСИ\_И\_ДАнные»**

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

Многоквартирный жилой дом переменной этажности (№12.6 по ПЗУ), состоящий из пяти секций (№12.6.1, 12.6.2, 12.6.3, 12.6.4, 12.6.5 по ПЗУ) со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№12.6.6 по ПЗУ) расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург.

«ПОМЕЩЕНИЕ\_ПЛАН»