

## Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург \_\_\_\_\_

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС \_\_\_\_\_ (при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

**Дополняется в случае 2-х и более участников**

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС \_\_\_\_\_ (при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемый(ая) (ые) в дальнейшем «Дольщик» **и/или «Дольщики» (выделенное цветом применяется в случае если участников 2 и более)**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург» (ОГРН 1217800171137, ИНН 7814799956, КПП 667101001, адрес: 620014, Свердловская область, Г.О. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Радищева, стр. 25, помещ. 2), в лице \_\_\_\_\_, действующей (его) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный шестисекционный жилой дом переменной этажности (№ 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6 по ПЗУ) со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **Свердловская область, город Екатеринбург**, кадастровый номер земельного участка: 66:41:0511021:3456 (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи расположенные в Объекте нежилые помещения (далее – «Помещение» и/или «Помещения») с характеристиками, указанными в п. 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Помещения **в частную собственность в установленный настоящим Договором срок. (если единоличная собственность) / в общую долевую совместную (выбрать нужное) собственность в установленный настоящим Договором срок в следующих долях:**

• **\_\_\_\_\_** -/- доли - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.);  
• **\_\_\_\_\_** -/- доли - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.). **(указывается в случае приобретения в долевую собственность).**

1.2. Проектные характеристики Помещения № \_\_\_\_\_ до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь Помещения: \_\_\_\_\_ кв. м;
- место расположения Помещения: Тип \_\_\_\_\_, Секция \_\_\_\_\_, Корпус \_\_\_\_\_, Этаж \_\_\_\_\_;

- наличие (отсутствие) отделки Помещения: без отделки; выполнение работ согласно проекту;
- назначение: \_\_\_\_\_.

Проектные характеристики Помещения № \_\_\_\_\_ до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь Помещения: \_\_\_\_\_ кв. м;
- место расположения Помещения: Тип \_\_\_\_\_, Секция \_\_\_\_\_, Корпус \_\_\_\_\_, Этаж \_\_\_\_\_;
- наличие (отсутствие) отделки Помещения: без отделки; выполнение работ согласно проекту;
- назначение: \_\_\_\_\_.

Расположение Помещений в Объекте, характеристики Помещений и Объекта отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Общая площадь Помещений подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

2.1. Общая цена Договора (далее – «Цена Договора») составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, из которой:

- цена Помещения № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек;
- цена Помещения № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

2.2. В случае изменения фактической площади какого-либо Помещения, указанного в п. 1.2 Договора, более чем на 0,5 кв.м (Ноль целых пять десятых кв.м) в результате обмера уполномоченным органом (организацией) по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами определяются настоящим пунктом Договора.

Если по результатам обмеров уполномоченным органом (организацией) площадь Помещения № \_\_\_\_\_, отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, стоимость Помещения № \_\_\_\_\_ определяется путем умножения цены за 1 (Один) кв.м площади, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на фактическую площадь Помещения № \_\_\_\_\_, выявленную в результате обмеров иным уполномоченным органом (организацией).

Если по результатам обмеров уполномоченным органом (организацией) площадь Помещения № \_\_\_\_\_, отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, стоимость Помещения № \_\_\_\_\_ определяется путем умножения цены за 1 (Один) кв.м площади, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на фактическую площадь Помещения № \_\_\_\_\_, выявленную в результате обмеров иным уполномоченным органом (организацией).

В случае увеличения общей площади соответствующего Помещения по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м, указанной в настоящем пункте.

В случае уменьшения общей площади соответствующего Помещения по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м, указанной в настоящем пункте Договора. Изменение общей площади Объекта и (или) площади общего имущества Объекта для расчетов не принимается.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся в порядке и сроки, указанные в письменном сообщении/заявлении другой Стороны, без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.3. Платежи по настоящему Договору производятся Дольщиком путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора.

2.4. Дольщик обязуется в счет уплаты Цены Договора внести денежные средства на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при

возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее - «ПАО «Сбербанк», «эскроу-агент»), 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 (владелец счета):** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Эталон-Екатеринбург».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_.

**Срок открытия счета эскроу:** Депонент обязан обеспечить открытие счета эскроу в отделении ПАО «Сбербанк» в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания с Застройщиком настоящего Договора.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** денежные средства вносятся Депонентом на счет эскроу в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – регистрирующий орган, Росреестр) в порядке, предусмотренном п. 2.5 настоящего Договора, **но не ранее государственной регистрации Договора.**

**Срок условного депонирования денежных средств:** шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

**Условия использования счета эскроу:** зачисление на счет эскроу иных денежных средств Депонента помимо депонируемой суммы не допускается. Депонент и Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

**Порядок перечисления эскроу-агентом денежных средств со счета эскроу:**

- при наступлении оснований для перечисления (возврата) денежных средств Депоненту, предусмотренных Законом и договором счета эскроу – по реквизитам, указанным в поручении Депонента, приложенному к Договору счета эскроу;

- при наступлении оснований для перечисления Бенефициару – на расчетный счет, указанный Бенефициаром (при отсутствии у Бенефициара кредита в ПАО «Сбербанк»/отсутствии задолженности по кредитному договору/договору займа), либо по реквизитам, указанным в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа).

2.5. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

*Применяется при аккредитивной форме расчетов*

2.5.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет **резервирование собственных денежных средств** в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в \_\_\_\_\_ (*наименование банка*) на следующих условиях:

- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- банком-эмитентом по аккредитиву является: Банк;
- исполняющим банком по аккредитиву является Банк;
- условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Дольщик.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в исполняющий банк по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_ (*электронная почта банка*) настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, или скан-копию настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащую сведения о государственной регистрации настоящего Договора (далее – «документы для исполнения аккредитива»). После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Дольщиком (депонентом) и Банком (Эскроу-агентом).

*Условия для оплаты через СБР СБЕРБАНКА*

2.5.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет **резервирование собственных денежных средств** в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием номинального счета, открытого Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247) по поручению Дольщика в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Дольщик.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты цены настоящего Договора, в размере, установленном п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Дольщика, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при условии:

- получения Банком и (или) Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора в установленном действующим законодательстве порядке;

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с номинального счета зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Дольщиком (депонентом) и Банком (Эскроу-агентом).

#### ***Условия для оплаты через СБР ВТБ***

2.5.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет **резервирование собственных денежных средств** в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием номинального счета, открытого Обществом с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2») по поручению Дольщика, бенефициаром по которому является Дольщик.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты цены настоящего Договора, в размере, установленном п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» по поручению Дольщика, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при условии:

- получения Банком и (или) ООО «Экосистема недвижимости М2» настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, или скан-копию настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащую сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с номинального счета зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Дольщиком (депонентом) и Банком (Эскроу-агентом).

2.6. При регистрации права собственности Дольщика на Помещение к Дольщику переходит доля в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположен Объект, размер которой определяется, исходя из соотношения общей площади Помещения, подлежащей передаче Дольщику, к общей площади всех квартир и (или) нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных в Объекте (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

В случае если на земельном участке расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок, указанный в настоящем пункте, определяется из соотношения общей площади Помещения к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

### **3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Дольщик обязуется:**

3.1.1. После государственной регистрации Договора и до ввода Объекта в эксплуатацию внести в полном объеме на счет эскроу денежные средства в счет оплаты стоимости Помещения в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.3. В течение 4 (четырёх) календарных дней с момента исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.4, 2.5. настоящего Договора, предоставить Застройщику письменные документы из банка, свидетельствующие об открытии безотзывного покрытого аккредитива / об открытии номинального счета (выбрать нужное) и счета эскроу.

3.1.4. После ввода Объекта в эксплуатацию приступить к приемке Помещения в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Помещения, в том числе в случае досрочной передачи Помещения. При отсутствии предусмотренных действующим законодательством оснований для отказа от приемки принять Помещение по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Помещения.

3.1.5. С момента передачи Помещения Дольщику на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Помещения, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте.

3.1.6. В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания настоящего Договора выдать нотариальную доверенность на представителей Застройщика или указанных им лиц для регистрации Договора в уполномоченном регистрирующем органе, передать Застройщику или указанному им лицу квитанцию об оплате государственной пошлины, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга и т. д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. **{БУМАЖНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ}**

В день подписания настоящего Договора передать Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. **{ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ}**

В случае неисполнения Дольщиком настоящей обязанности в указанный срок (непредоставления Застройщику одного или нескольких документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе непредоставление надлежащим образом оформленных документов, в которых были выявлены ошибки/неточности), Застройщик вправе принять решение о прекращении обязательств по Договору и направить Дольщику соответствующее уведомление. При этом обязательства по Договору считаются прекращенными с момента направления указанного уведомления.

### **3.2. Дольщик вправе:**

3.2.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, потребовать от Застройщика составления акта с перечнем нарушений требований к качеству объекта долевого строительства и отказаться от подписания передаточного акта.

3.2.2. В течение 12 месяцев с момента передачи Помещения Дольщику обратиться к Застройщику с просьбой организовать передачу в уполномоченный регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Помещение. Оплата осуществляется на основании отдельно заключаемого договора.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Построить Объект, получить заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства установленным требованиям, предусмотренное п. 9. ч. 3. ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, а также ввести Объект в эксплуатацию.

3.3.2. Направить Дольщику уведомление о готовности Помещения с указанием срока, в течение которого Дольщик обязан приступить к приемке Помещения.

3.3.3. В предусмотренный п. 5.1 Договора срок передать Помещение Дольщику по акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязанности по оплате стоимости Помещения в полном объеме.

3.3.4. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Помещения, расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в Объекте до даты передачи Помещения Дольщику.

3.3.5. При условии выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных, в том числе пунктами 3.1.3, 3.1.6 Договора, передать Договор, а также другие необходимые для государственной регистрации документы, в регистрирующий орган с целью осуществления государственной регистрации Договора.



3.3.6. В случае, предусмотренном пунктом 3.2.2 Договора, организовать передачу в регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение, при условии оплаты Дольщиком указанной услуги.

#### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Исполнить обязанность по передаче Помещения досрочно, то есть до истечения срока передачи Помещения, предусмотренного п. 5.1 Договора. В этом случае Дольщик обязан приступить к приемке Помещения в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Помещения.

3.4.2. По истечении установленного законом срока составить односторонний акт о передаче Помещения в случае неявки Дольщика для приемки Помещения в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Помещения, либо при отказе от принятия Помещения и(или) несовершении необходимых действий для принятия Помещения при отсутствии законных на то оснований.

### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ПОМЕЩЕНИЕ. КАЧЕСТВО**

4.1. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Помещение начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Дольщик вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.4. Стороны договорились, что не являются недостатками Помещения: изменение планируемой площади Объекта по результатам технической инвентаризации, в том числе общего имущества; изменение элементов фасада, декора, остекления; проекта благоустройства прилегающей территории; изменение места расположения инженерных сетей; появление (удаление) сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.п.

### **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию передает Помещение Дольщику по акту приема-передачи в срок **не позднее «01» сентября 2024 года**, при условии полной оплаты стоимости Помещения.

5.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.3 Договора в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского Кодекса РФ. В указанном случае Застройщик не считается нарушившим срок передачи Помещения Дольщику.

5.3. Передача Помещения Дольщику означает также передачу Дольщику доли в общем имуществе Объекта (ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Помещения может быть изменен.

### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Помещения Дольщику Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере **1/150 (для ФЛ, ИП)/1/300 (для ЮЛ)** ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику пени в размере

1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случаях:

6.5.1. Нарушения Дольщиком срока внесения платежа, указанного в разделе 2 Договора, более чем на два месяца;

6.5.2. В случае расторжения эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.

Право Застройщика расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Внесенные Дольщиком на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика либо по реквизитам, указанным в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа).

7.2. В случае если Дольщик не произвел оплату общей Цены Договора на счет эскроу до момента ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу, при этом настоящий Договор не расторгнут, Дольщик обязуется внести остаток денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 Договора.

7.3. Дольщик вправе с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Помещения уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Помещение только с письменного согласия Застройщика. При уступке права требования по Договору после полной оплаты стоимости Помещения Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в адрес Застройщика копию соглашения об уступке права требования в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня государственной регистрации указанного соглашения.

7.4. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, sms-сообщения или иных средств связи по реквизитам Дольщика, указанным в Договоре, если законом не предусмотрен иной обязательный порядок информирования.

Уведомления Застройщика, а также иные обращения, направляемые Дольщику в письменной форме, считаются в любом случае полученными Дольщиком по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты отправки Застройщиком уведомления, обращения Дольщику по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7.5. При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т. п.) Дольщик обязан в течение 7 дней известить в письменной форме Застройщика о наступивших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщик извещает Дольщика о наступивших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п. 7.4 настоящего Договора.

7.6. Расходы, связанные в случае необходимости с зачислением денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Дольщик. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Дольщик возмещает их Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не

рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморским районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

*Редакция п. 7.7 в случае, если участник ЮЛ и ИП*

7.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения Объекта.

7.8 Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

7.9 Дольщик уведомлен о том, что Застройщик вправе вносить изменения, дополнения в проектную декларацию, проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию на строительство Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также производить замену применяемых в ходе строительства материалов, изделий и оборудования (в том числе замену марку, модификации, производителя) на аналогичные, не приводящие к существенному изменению качественных характеристик. Дольщик обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут размещаться Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и публиковаться в сети «Интернет». Дольщик поставлен в известность о том, что характеристики Объекта, в том числе его графическое изображение (облицовка фасада, элементы остекления, цветовые решения, элементы благоустройства и т.п.), представленные в различных рекламных материалах и на информационных площадках, являются проектными и могут отличаться от фактических.

7.10 *(Для ФЛ и ИП)* Подписывая настоящий Договор, Дольщик предоставляет согласие на обработку своих персональных данных в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в том числе в объеме и в целях, необходимых для реализации прав и исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.11 В связи с использованием Сторонами для расчетов по настоящему Договору счетов эскроу, обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору не требуется (п. 4 ст. 15.4 Закона).

7.12 Дольщик выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Дольщиком в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Дольщиком. Земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения земельного участка или выдела из земельного участка, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у Дольщика в соответствии с ч. 1 ст. 13 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»;

- уменьшение без согласования с Дольщиком земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное, или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Дольщиком земельного участка, образовавшегося из земельного участка, за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект;



- внесение без согласования с Дольщиком изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Дольщиком нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;

- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);

- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Помещения), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

*Пункт применяется в случае совместной/долевой собственности*

7.13. Обязательства Дольщиков, вытекающие из настоящего Договора, а также из любых документов, подписанных в связи с ним или в его развитие (акты, дополнительные соглашения и т.д.) являются солидарными (ст. 322 Гражданского кодекса РФ).

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

8.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. При переводе денежных средств платежным поручением Дольщик указывает в банковском платежном поручении номер, дату и общую сумму Договора.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и подписываются обеими Сторонами.

9.3. Дольщик уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Дольщик поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте, в соответствии с требованиями законодательства, будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Дольщику необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.

9.4. Договор составлен в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально. **{БУМАЖНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ}**

Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи». Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально. **{ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ}**

9.5. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.

9.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.7. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ДОЛЬЩИК/ДОЛЬЩИКИ**

\_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Эталон-Екатеринбург»**

ОГРН 1217800171137

ИНН 7814799956 КПП 667101001

адрес: 620014, Свердловская область, Г.О. город  
Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Радищева,  
стр. 25, помещ. 2

р/с 40702810355000098963

в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810500000000653

БИК: 044030653

\_\_\_\_\_ .  
по доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ .

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Лист 1)  
к договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**Схема расположения помещений на этаже:**

Проектные характеристики - Объекта строительства (многоквартирного дома)

1	Вид	Здание
2	Назначение	Многоквартирный дом
3	Количество этажей	10,13,17, в т.ч. 1 подземный
4	Общая площадь*	32 198,37 кв.м
5	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7	Класс энергоэффективности**	В
8	Сейсмостойкость	Не нормируется

\* Указанная характеристика Объекта является проектной. Окончательная общая площадь Объекта будет определяться по результатам технической инвентаризации.

\*\* Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергоэффективности будет определяться после завершения строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей.

**ДОЛЬЩИК/ДОЛЬЩИКИ**

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**ООО «Специализированный застройщик**  
**«Эталон-Екатеринбург»**

\_\_\_\_\_ по доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ .

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Лист 2)  
к договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**Проектные характеристики помещений (нежилых помещений)**

ИДН	
Тип помещения	
Этаж	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	

№	Наименование части помещения	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1			
2			
3			

ИДН	
Тип помещения	
Этаж	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	

№	Наименование части помещения	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1			
2			
3			

Указанные характеристики Помещений являются проектными. Окончательные характеристики Помещений определяются по результатам технической инвентаризации.

**ДОЛЬЩИК/ДОЛЬЩИКИ**

**ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «Специализированный застройщик  
«Эталон-Екатеринбург»

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
(по доверенности за реестровым № \_\_\_\_\_)

от \_\_\_\_\_ года)