

## 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, Россия, Свердловская обл., Г.О. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.48, помещ. 245, 246), 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 пятисекционный жилой дом переменной этажности (№5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5 по ПЗУ) со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **Свердловская область, город Екатеринбург**, кадастровый номер земельного участка: 66:41:0511021:3458 (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи расположенное в Объекте нежилое помещение (далее – «Помещение») 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 Помещение **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.

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

Общая площадь Помещения 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.

2.2. Стороны договорились, что Цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, является окончательной и не подлежит изменению.

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 в случае если кредит в СБЕРБАНКЕ*

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 в случае если кредит в 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 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.

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 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.

## **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, Россия, Свердловская обл., Г.О.

город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул.

Хохрякова, д.48, помещ. 245, 246

р/с 40702810055000098603

в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК

ПАО Сбербанк

К/с 3010181050000000653

БИК: 044030653

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

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

**Схема расположения помещения 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*	28 923,28
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 помещения (нежилого помещения)**

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 Помещения являются проектными. Окончательные характеристики Помещения определяются по результатам технической инвентаризации.

**ДОЛЬЩИК/ДОЛЬЩИКИ**

\_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК**

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

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