

**Договор  
участия в долевом строительстве №**

г. Екатеринбург

22 апреля 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нижнеисетский пруд»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Подкорытова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство объекта недвижимости: **«Многоэтажный двухсекционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и крышной газовой котельной (№ 3.1.3.2 по ПЗУ), подземная автостоянка в осях А-Я/10-16 (№5.3. по ПЗУ), трансформаторная подстанция (наземная №2БКТП по ПЗУ), трансформаторная подстанция (на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, №2БКТП по ПЗУ, ГРПШ – 1 этап строительства»** (далее по тексту «Жилой дом»), строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **66:41:0502098:216**, площадью 22955 +/- 53 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 17.03.2021 года, номер государственной регистрации права 66:41:0502098:216-66/199/2021-1, дата государственной регистрации права 17.03.2021 г., и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства **объект долевого строительства**, а Участник долевого строительства обязуется своевременно финансировать свое долевое участие в строительстве объекта долевого строительства и принять его в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются 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», далее по тексту «Закон об участии в долевом строительстве».

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.3.1. Разрешение на строительство № 66302000-6966-2022, выдано Администрацией города Екатеринбурга 13.04.2022.

Срок действия вышеуказанного Разрешения на строительство – до 05.08.2024.

1.3.2. Правоустанавливающие документы на Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0502098:216: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.09.2020, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.04.2019, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.12.2018, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.04.2019, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.04.2019, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2019, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.04.2019.

1.1.1. Проектная декларация, размещена в соответствии с требованиями действующего законодательства в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.1.2. Условием привлечения Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства в целях строительства (создания) Жилого дома является размещение денежных средств Участником долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.

**1.4. Основными характеристиками Жилого дома являются:**

**Вид:** Дом

**Назначение:** Жилой

**Этажность/ общая площадь:** 29 этажей, из них 27 жилых / 40 876,36 кв.м.

**Материал наружных стен:** твинблоки ТБ200, утеплитель - минераловатные плиты толщиной 150 мм;

**Материал поэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные

**Класс энергоэффективности:** А

**Сейсмостойкость:** 6 баллов

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

## 2.ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Участника долевого строительства по настоящему Договору является       комнатная квартира      , далее по тексту «Объект долевого строительства», условный номер –                     , расположенный в секции                    на                      этаже Жилого дома, назначение – **жилое**.

2.2. Проектная планировка (план) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены соответственно в Приложении №1 «План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора общая приведенная площадь Объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и составляет                      кв.м., в том числе: **Жилая комната**        кв.м., **кухня**        кв.м., **коридор**        кв.м., **санузел**        кв.м., **лоджия без учета понижающего коэффициента**        кв.м.

2.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может изменяться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую сторону, так и в меньшую сторону. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется техническим планом здания, подготовленного в соответствии с 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015.

При изменении фактической площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

### 2.4.1. квартиры: 1-к (однокомнатные), 2-к (двухкомнатные):

В случае, когда фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета будет отличаться от проектной приведенной площади в большую сторону, более чем на 1 м2(один квадратный метр), Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах с учетом одного десятичного знака после запятой, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены Договора на дату его заключения.

В случае доплаты Цены Договора по перерасчету Участник долевого строительства производит такую доплату в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика до подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

В случае, когда фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета будет отличаться от проектной приведенной площади в меньшую сторону, более чем на 1 м2(один квадратный метр), Застройщик возвращает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах с учетом одного десятичного знака после запятой, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены договора на дату его заключения.

В случае возврата части суммы Цены Договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

### 2.4.2. Квартиры-студии:

В случае, когда фактическая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета будет отличаться от проектной приведенной площади в большую сторону, более чем на 1 м2(один квадратный метр), **но не более 5% от общей площади**, Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах с учетом одного десятичного знака после запятой, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены Договора на дату его заключения.

В случае доплаты Цены Договора по перерасчету Участник долевого строительства производит такую доплату в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика до подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета будет отличаться от проектной приведенной площади в меньшую сторону, более чем на 1 м2(один квадратный метр), **но не более 5% от общей площади**, Застройщик возвращает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах с учетом одного десятичного знака после запятой, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены договора на дату его заключения.

В случае возврата части суммы Цены Договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

2.5. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участник долевого строительства на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается общая площадь квартиры без учета площади лоджии.

## 3.ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства) составляет                      (                     рублей 00 копеек) и определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласно п.2.3. настоящего Договора.

Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п.3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора, составляет                     ) рублей 00 копеек, которая является окончательной и изменению не подлежит

в течение срока действия настоящего Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты полной цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.3. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: гр \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нижнеисетский пруд»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в соответствии с условиями настоящего Договора и приложениями к нему. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет: Бенефициар.

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

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

3.3.1. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены договора на счет эскроу производится следующим образом:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере: \_\_\_\_\_, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ РФ.

3.4. Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее Дополнительное соглашение между Сторонами.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

#### **4.СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – не позднее **05.11.2024 г.**

4.2. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только после исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в том числе по финансированию, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Стороны определили следующий порядок передачи Объекта долевого строительства:

4.3.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, согласно в п.4.1, настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, далее по тексту «Сообщение», путем направления заказного письма Участнику долевого строительства с описью вложения и уведомлением о вручении или путем вручения Сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

4.3.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

4.3.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи, при наличии замечаний, вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра Объекта долевого

строительства, в котором фиксируются данные замечания с указанием сроков для их устранения и срока повторного осмотра Сторонами Объекта долевого строительства. После устранения указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранения замечаний, Стороны фиксируют в Акте осмотра (с указанием даты) факт повторного осмотра Участником долевого строительства, Объекта долевого строительства и снятия всех замечаний. После снятия всех замечаний, подтвержденных Актом осмотра, Стороны подписывают Акт приема-передачи.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства, от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.3.3 Договора Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства срока, вправе составить односторонний Акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, со дня составления одностороннего Акта приема-передачи.

4.5. Уклонением Участника долевого строительства, от принятия Объекта долевого строительства признается немотивированный отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, неявка Участника долевого строительства, без уважительных причин в предусмотренный Договором срок для принятия Объекта долевого строительства и любое другое бездействие Участника долевого строительства, в принятии Объекта долевого строительства без уважительных причин, в том числе вызванное ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства, своей обязанности по своевременному уведомлению Застройщика о любых изменениях фамилии, места жительства (места нахождения), контактных телефонов.

## **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **5.1. Обязательства Застройщика:**

5.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.1.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

5.1.3. Застройщик при направлении Сообщения, согласно п.4.3.1 настоящего Договора предупреждает Участника долевого строительства, о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.4. При обнаружении Участником долевого строительства некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты в согласованные Сторонами сроки за свой счет своими и (или) привлеченными силами.

При условии своевременного выполнения Участником долевого строительства, своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется после завершения строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п.2.1 настоящего Договора по Акту приема-передачи.

5.1.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.1.6. При условии выполнения Участником долевого строительства, обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства справку об отсутствии задолженности по Договору.

### **5.2. Обязательства Участника долевого строительства:**

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, в том числе произвести соответствующую доплату, в соответствии с п.3.4.1. Договора до момента получения от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства в соответствии с порядком, согласованным Сторонами (п.4.3. Договора).

5.2.3. Участник долевого строительства обязуется своевременно, т.е. в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Разделе 11 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства (места нахождения), замене документа, удостоверяющего личность, банковских реквизитов, контактных телефонов.

5.2.4. После подписания Акта приема-передачи Участнику долевого строительства необходимо заключить с эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.4 Договора) Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (электроэнергия, тепло-, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и пр.), а также несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Жилого дома пропорционально его доле в праве на общее имущество Жилого дома согласно выставленным счетам.

5.2.5. Участник долевого строительства несет за свой счет расходы по регистрации права

собственности на Объект долевого строительства Органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.6. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутри Объекта долевого строительства перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), в том числе, не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Жилого дома (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика.

5.2.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.8. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

5.2.9. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **6. ГАРАНТИИ**

6.1. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства качества, соответствующего условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.2. Застройщик устанавливает в рамках настоящего Договора, следующие гарантийные сроки:

6.2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого Акта приема-передачи в Жилом доме.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трех сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приемки Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1, настоящего Договора, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.5. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.6. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон договора (контракта) обстоятельства.

7.7. Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по Договору. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа. В этом случае сторона освобождается от ответственности по Договору.

7.8. Все начисленные Застройщиком по настоящему Договору неустойки (штрафы, пени) должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в п.4.1. Договора срок передачи такого объекта на два месяца.

8.1.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

8.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.1.4. Наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

8.1.5. Признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства.

8.1.6. Вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидацию юридического лица – Застройщика.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.2.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.2.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

8.2.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, в соответствии с п.5 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке установленном п.8.5. настоящего Договора.

8.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником

долевого строительства, по основаниям, указанным в п.5.2 ст.7 ФЗ от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.6. 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.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участник долевого строительства № \_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

8.8. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк \_\_\_\_\_ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Исполнение обязательств Сторонами:

9.1.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

9.1.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, подписанному Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

10.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. Направление претензии не является обязательным, между тем, в случае получения Стороной претензии от противоположной Стороны, срок рассмотрения претензии и ответа составляет 10 (Десять) календарных дней.

В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, в т.ч. Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

10.5. Все письменные уведомления (требование, сообщение) направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются Стороне под расписку. В случае если Сторона отказывается принять заказное письмо, и данное заказное письмо возвращено оператором связи с сообщением об отказе от его получения, а также если Сторона отсутствует по указанному почтовому адресу, то такая Сторона считается уведомленной, извещенной и получившей соответствующее уведомление (требование, сообщение) с даты поступления почтового отправления, содержащего соответствующее уведомление (требование, сообщение), в отделение связи.

10.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, о Проекте строительства, а также ознакомлен с документами, в соответствии с п.2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве.

10.7. При ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены объекта долевого строительства Застройщик вправе приостановить исполнение обязательств по передаче (ст.328ГКРФ) и/или удерживать объект долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены долевого строительства (ст. 359 ГКРФ).

10.8. Дольщик путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Дольщика, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, и на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, а также на изменение границ, межевание и обременение земельного участка, требуемое в указанных целях и в рамках строительства иных объектов

недвижимости на земельном участке, включая залог права аренды (собственности) земельного участка и регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

10.9. Рекламные конструкции на Жилом доме не входят в общее имущество Жилого дома и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

10.10. Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора дает свое согласие на передачу персональных данных эскроу-агенту, а также право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

10.11. Существенным изменением проектной документации Жилого дома, а именно размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) % от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3. Договора. Иные незначительные изменения проектной документации Жилого дома вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

10.12. Настоящий Договор составлен в 3(Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управление Росреестра по Свердловской области, два – передаются Сторонам.

10.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

10.14. Приложение №1 «План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже».

10.15. Приложение № 2 «Уровень отделки Объекта долевого строительства и перечень оборудования».

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Нижнеисетский пруд»  
ИНН: 6685119693/КПП: 668501001  
ОГРН: 1169658108839  
Юр.адрес: 620075, г.Екатеринбург ул. Малышева  
д.51, оф.16  
Банковские реквизиты:  
р\с 40702810416540082043  
Банк: ПАО Сбербанк  
БИК: 046577674  
к\с 30101810500000000674

Тел: +7(343)378-43-28

Электронная почта: [corp@nprud.ru](mailto:corp@nprud.ru)

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт гражданина Российской Федерации:  
\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, код  
\_\_\_\_\_ подразделения  
Адрес регистрации:  
гор. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_  
Тел. \_\_\_\_\_  
Эл.почта: \_\_\_\_\_

Директор \_\_\_\_\_ /Подкорытов А.К./ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
М.П.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик**

---

**Участник долевого строительства**

---

**УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ**

| Помещения                                | Полы             | Стены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Потолки                              | Двери, ручки                          | Окна/остекление                                                                                       |
|------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Комнаты                                  | Цементная стяжка | Штукатурка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | железобетон (без отделки)            | Отсутствуют                           | Двухкамерный стеклопакет ПВХ профиль<br><br>Квартиры-студии:<br>Алюминиевый холодный профиль.         |
| Прихожая, коридор                        | цементная стяжка | Штукатурка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | железобетон (без отделки)            | сейф-дверь простой стандартный замок. | -                                                                                                     |
| Кладовые                                 | цементная стяжка | Штукатурка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | железобетон (без отделки)            | отсутствуют                           | -                                                                                                     |
| Кухня                                    | цементная стяжка | Штукатурка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | железобетон (без отделки)            | отсутствуют                           | армированный 4-х камерный и более профиль ПВХ с режимом микропроветривания, двухкамерный стеклопакет. |
| Ванная                                   | цементная стяжка | Штукатурка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | железобетон (без отделки)            | отсутствуют                           | -                                                                                                     |
| Санузел                                  | цементная стяжка | Штукатурка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | железобетон (без отделки)            | отсутствуют                           | -                                                                                                     |
| Лоджия                                   | Цементная стяжка | Шпатлевка гипсовая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Шпатлевка гипсовая                   | Алюминиевый холодный профиль          | Двухкамерный стеклопакет ПВХ профиль                                                                  |
| Отопительные трубы и приборы             |                  | - стояки трубы стальные по ГОСТ 3262-75;<br>- горизонтальная разводка трубы из металлопластика;<br>- в местах общего пользования конвекторы стальные панельные;<br>- в жилых помещениях стальные панельные радиаторы с установленным терморегулятором без терморегулирующей головки, установка которой осуществляется за счет Участника долевого строительства;<br>- устанавливаются индивидуальные приборы учета тепла. |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Система вентиляции                       |                  | - естественная (верхние два этажа с принудительной вентиляцией).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Система канализации                      |                  | - трубы: горизонтальная разводка и стояки – полипропиленовые канализационные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Система водоснабжения                    |                  | - стояки, магистральные трубопроводы – труба армированная полипропиленовая;<br>- внутриквартирная скрытая разводка – трубы металлопластиковые;<br>- внутриквартирная открытая разводка – труба полипропиленовая;<br>- приборы учета индивидуальные.                                                                                                                                                                      |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Система безопасности                     |                  | - система пожарной сигнализации по действующим нормам;<br>- система пожаротушения по действующим нормам.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Слаботочные сети                         |                  | - телефонизация, телевидение (с возможностью заведения провода в квартиру)<br>- монтаж видеодомофонной связи (с заведением провода в квартиру, установка видеозэкрана за счет Участника долевого строительства) после ввода в эксплуатацию.                                                                                                                                                                              |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Электроснабжение                         |                  | - розетки, в том числе и розетка для звонка одинаковые по всей квартире с заземлением;<br>- выключатели;<br>- розетки в ванную комнату влагозащитного исполнения;<br>- плафоны в местах общего пользования;<br>- установка одного патрона с лампочкой;<br>- приборы учета с установкой в этажном щитке;<br>- электроплита не устанавливается.                                                                            |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Требования к сантехнике                  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                       |                                                                                                       |
| Ванна/душевой поддон не устанавливается  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Унитаз+сливной бачок в одном санузле |                                       |                                                                                                       |
| Умывальник со смесителем в одном санузле |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Мойка на кухне не устанавливается    |                                       |                                                                                                       |
| Полотенцесушитель не устанавливается     |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                       |                                                                                                       |

**В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДЯТ:** работы и оборудование, не указанные в настоящем Приложении.

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:** Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника долевого строительства, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в Проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормам и не ухудшают потребительских свойств. Забивка инженерных коммуникаций в санузлах и во внутриквартирных коридорах не выполняется.

Застройщик

Участник долевого строительства