ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _/____

г. Екатеринбург «___» _____20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бэст-строй», в лице Директора Черных Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин РФ _____, пол: _____, ____ года рождения, место рождения — _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, __.__.____г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны»,

в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – ФЗ 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

Термины и определения

в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее указанное значение:

Дом – расположенный по строительному адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Ленинский район (Академика Семихатова- Краснолесья-Михеева); «Жилой комплекс: 12 –этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями (№ 7 по ПЗУ) – 5 этап строительства; 14/18-этажные жилые секции со встроенными нежилыми помещениями и крышной газовой котельной (№ 8 по ПЗУ)», возводимые в квартале улиц Академика Семихатова-Краснолесья-Михеева в г. Екатеринбурге, строительство которого, в соответствии с проектной документацией, ведет Застройщик на Земельном участке, в том числе, за счет средств целевого кредита, в соовествии с п. 15.4 ФЗ 214-ФЗ.
После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

Дом имеет следующие характеристики:

- вид и назначение: многоэтажный, многоквартирный жилой дом
- количество этажей – 13/ 16/ 19;
- секция – 5/ 6.1/ 6.2
- общая площадь Дома – 33803,2 кв. м;
- материал наружных (несущих) стен и поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – А++;
- расчетная интенсивность сейсмических воздействий – 6 баллов по шкале MSK-64

Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Краснолесья
- строительный номер квартиры –
- этаж, на котором расположена квартира –
- количество комнат квартиры –
- общая проектная площадь квартиры – кв. м (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)
- планировка квартиры и план этажа с указанием местоположения квартиры – согласно прилагаемому плану (Приложение № 2 к настоящему Договору)
- ведомость отделки квартиры – определена в Проектной декларации по Дому.

Земельный участок – земельный участок, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Краснолесья, с кадастровым номером 66:41:0404012:43, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства, общей площадью 26 752 кв. м, принадлежащий Застройщику на праве субаренды на основании Договора № 24/02 от 17.02.2015 г., зарегистрирован 20 ноября 2015 г., регистрационная запись № 66-66/001-66/001/603/2015-3106/1 Управлением Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства в собственность Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену (с учетом положений п.п. 2.1.4., 3.5. настоящего Договора) и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.
1.2. Застройщик подтверждает, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.
1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Договор субаренды земельного участка № 24/02 от 17.02.2015 г., зарегистрирован 20 ноября 2015 г., регистрационная запись № 66-66/001-66/001/603/2015-3106/1 Управлением Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;
- Разрешение на строительство № 66-RU66302000-103-2022 от 25.07.2022 г., выдано Администрацией города Екатеринбурга;
- Проектная декларация (размещена на сайте наш.дом.рф и www.best-stroy.su).

Участник вправе ознакомиться с вышеперечисленными документами, а также иными документами и проектной документацией на строительство Дома, в соответствии с требованиями ФЗ 214-ФЗ в офисе Застройщика, а также на сайте наш.дом.рф и www.best-stroy.su .
1.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивные элементы Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.
1.5. Завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию в соответствии с разрешительными документами будут осуществлены в 4 квартале 2024 года.
Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату выдачи Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
1.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре (проектная площадь), и площади по результатам обмеров (технической инвентаризации) Объекта долевого строительства в виде технического плана Дома. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:
• В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в большую сторону более чем либо ровно на 1,0 (один) квадратный метр, Участник оплачивает денежные средства за разницу между проектной и фактической площадью, исходя из стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения настоящего Договора.
• В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем либо ровно на 1,0 (один) квадратный метр, Застройщик возвращает денежные средства за разницу между проектной и фактической площадью, исходя из стоимости строительства 1 квадратного метра на дату заключения настоящего Договора.
• В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в любую сторону менее чем на 1,0 (один) квадратный метр, Стороны не производят дополнительных расчетов и такое изменение площади Объекта долевого строительства на Цену Договора не влияет.
1.7. По результатам обмеров Дома и всех квартир в Доме уточняется номер и общая площадь Объекта долевого строительства, а также адрес, присвоенный Дому, которые указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.
1.8. Передача Объекта долевого строительства Участнику производится в течении 6 (шести) месяцев после ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее 30.06.2025 года.
В соответствии с настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
1.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником собственными силами и за свой счет.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:
2.1.1. Обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство с третьими лицами и контролировать качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора,

требованиями СНиП, других технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями.
2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника согласно п. 3.1. Договора, на возведение Дома и инженерных коммуникаций, в т.ч. на выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для строительства и ввода Дома в эксплуатацию, контроль за выполнением работ и оплату обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. вознаграждение Застройщика, а также на возмещение затрат Застройщика, в т.ч. на погашение сумм займов/кредитов, привлеченных в т.ч. до момента заключения настоящего Договора, а также процентов по ним, и направленных на оплату работ, необходимых для строительства Дома, в т.ч. выполненных и/или оплаченных до момента заключения настоящего Договора.
2.1.3. В установленном законодательством порядке сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.
2.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока при условии полной оплаты Участником Цены Договора, включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома, и выполнения иных обязательств по Договору.
2.1.5. Выдать Участнику документы необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

- акт приема-передачи Объекта;
- справку о полной оплате стоимости Объекта.

2.1.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленный законодательством срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства.
2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
2.1.8. В согласованный Сторонами срок, после подписания Участником настоящего Договора, совместно с Участником подать документы для государственной регистрации настоящего Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством РФ, и оплатить установленную законодательством государственную пошлину. Также в согласованный срок с момента подписания любых изменений и дополнений к настоящему Договору, в том числе Соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования, совместно с Участником подавать документы для государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему Договору в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае приостановления регистрации настоящего Договора, изменений, дополнений к нему, сообщать Участнику о приостановлении регистрации, а также ее причинах.
2.1.9. В срок не позднее 5 (пяти) дней с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома выбрать управляющую организацию и заключить с ней соответствующий договор.
2.2. Права и обязанности Участника:
2.2.1. Участник обязан уплатить Цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств по реквизитам, предоставленным Застройщиком. Участник обязуется не перечислять денежные средства в качестве оплаты по настоящему Договору на счет эскроу до государственной регистрации настоящего Договора.
2.2.2. Участник не вправе посещать строящийся Дом, без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.
2.2.3. Участник также не вправе посещать Объект долевого строительства без представителя Застройщика после окончания строительства и до момента его передачи.
2.2.4. Участник обязан не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведение обмеров или ввод Дома в эксплуатацию.
2.2.5. После подписания Договора совместно с Застройщиком Участник обязуется подать необходимые документы на регистрацию и оплатить установленную законодательством государственную пошлину в срок, установленный в п. 2.1.8. настоящего Договора.
2.2.6. Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи после получения письменного уведомления от Застройщика об окончании строительства, получении Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в сроки, установленные п. 1.8. настоящего Договора.
В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого

строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим абзацем одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
2.2.7. Участник обязан одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договор с управляющей организацией, привлеченной Застройщиком согласно п. 2.1.9. настоящего Договора.
2.2.8. С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае неприемки Объекта долевого строительства в установленный срок, Участник, начиная со следующего дня после истечения данного срока, несет все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе компенсирует затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию в адрес управляющей организации. В случае нарушения Участником установленного Договором срока приемки Объекта долевого строительства – Участник компенсирует Застройщику все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.
2.2.9. В течение 2 (двух) месяцев с момента подписания Акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.
2.2.10. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить какие-либо перепланировки или переоборудование Объекта долевого строительства, а именно: замену строительных конструкций, сантехнических приборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменение проектного направления открывания входных дверей, установку наружных блоков кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.
2.2.11. До момента приемки квартиры и подписания соответствующего Акта приема-передачи Участник обязуется не заселяться в квартиру, не использовать водопроводные, канализационные, электрические сети в квартире.
2.2.12. Участник обязан извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания), изменения фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником информации в соответствии с действующим законодательством.
2.2.13. Участник обязан предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по Договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.
2.2.14. Участник вправе переуступать право требования по настоящему Договору только в соответствии с условиями настоящего Договора и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. Участник возмещает Застройщику все затраты, связанные с юридическим оформлением договора уступки права требования.
2.2.15. Участник обязан выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.
2.2.16. Объект долевого строительства передается Участнику, при условии выполнения последним всех обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору. Цена Договора составляет _____ **(_____) рублей**, исходя из стоимости строительства одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей.

В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта долевого строительства, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования Дома, стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с возведением Дома. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в целях, предусмотренных ФЗ 214-ФЗ.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты 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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бэст-строй»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей___ копеек

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 55258 от 15.01.2021 г.: (при наличии задолженности по кредиту Бенефициара) 40702810016540022322

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): расчетный счет _____

ПАО «Сбербанк»
ИНН 7707083893
КПП 667143001
БИК 046577674
К/с 30101810500000000674

Уплата Цены Договора производится Участником после государственной регистрации настоящего Договора, в размерах, в порядке и в сроки, предусмотренные графиком платежей, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ.

Уплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В случае нарушения сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном законодательством РФ.

Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.3. Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных графиком платежей, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору. Досрочное внесение денежных средств Участником не влечет за собой изменение установленной в п. 3.1. Цены Договора.

3.4. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним Цены Договора в полном объеме, с учетом положений п.п. 1.6., 3.1., 3.2., настоящего Договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.5. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.5.1. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию по Дому и/или по Объекту долевого строительства;
3.5.2. Изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по результатам обмеров (технической инвентаризации);
3.5.3. Внесения изменений в технические характеристики Объекта долевого строительства по согласию Сторон;
3.5.4. Предоставления отсрочки или рассрочки на внесение платежей, указанных в Приложении № 1;
3.5.5. По обоюдному согласию сторон.

4. Гарантии качества

4.1. Качество выполнения любых работ, произведенных во время строительства Дома и Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
4.2. При обнаружении Участником некачественно выполненных работ, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
• безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее чем по окончании срока, необходимого для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил.
• соразмерного уменьшения Цены Договора, но не более чем в пределах сметной стоимости конкретного вида обнаруженных некачественно выполненных работ в объеме конкретного Объекта долевого строительства.
Участник вправе устранить недостатки своими силами и потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков только в случае письменного отказа Застройщика от устранения данных недостатков и при условии, что выявленные недостатки являются устранимыми силами Участника без возможного ущерба для иных владельцев помещений в Доме, в ином случае - расходы Участника по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.
4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (капитальные конструкции), за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию, а на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое) – не более гарантийного срока завода-изготовителя согласно сертификатам и паспортам, но в любом случае не менее 3 (трех) лет с даты подписания первого Акта приема-передачи объекта в составе Дома.
Гарантийный срок на иные материалы и оборудование, используемые при строительстве Дома, устанавливается в соответствии с гарантийными сроками заводов изготовителей, но не превышают 1 (одного) года со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок с момента уведомления его Участником об этих недостатках. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные недостатки в случае осуществления Участником перепланировки Объекта долевого строительства, переоборудования Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приемки от Застройщика. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
4.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.
4.5. Стороны признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу, потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытия при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами и т.п.) не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником и не являются основанием для отказа Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством порядке.

5. Ответственность Сторон и условия расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.
Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.
5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки.
5.3. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 1.5. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В этом случае изменение Договора производится в соответствии с правилами действующего законодательства РФ.
5.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, блокады, забастовки, эмбарго, акты государственных органов любого уровня и др. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
5.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
5.6. По соглашению Сторон возможно досрочное расторжение Договора. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится после расторжения Договора, в порядке, предусмотренном в Соглашении о расторжении Договора.
5.7. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ФЗ 214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.
5.8. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

5.9. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (п. 4.5 ст. 5 и ст. 9 ФЗ 214-ФЗ), а именно в случаях:
• нарушения Участником долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей Цены Договора) более чем на два месяца;
• нарушения Участником сроков внесения платежей по графику более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца;
• иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
5.10. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 5.9. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 5.11. настоящего Договора.

5.11. 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 (п. 4 ст. 9. ФЗ 214-ФЗ).
5.12. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ 214-ФЗ.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
6.2. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев, но не позднее срока, определенного п. 1.8 настоящего Договора.
6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 6.5. Договора. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения либо в иной срок по согласованию с Застройщиком.
6.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства согласно п. 4.2. Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2. Договора. Указание в Акте на несоответствие Объекта каким-либо иным пожеланиям Участника, не предусмотренным настоящим Договором, признается уклонением Участника от подписания Акта и влечет последствия, предусмотренные п. 6.5. настоящего Договора.
6.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. Договора срок, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.4. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, когда согласно п. 6.3. настоящего Договора Участник должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом оплата коммунальных и иных платежей за содержание Объекта долевого строительства со дня, когда Участник должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства, и до момента составления одностороннего акта приема-передачи возлагается на Участника, о чем Застройщик уведомляет выбранную управляющую организацию.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме.
Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 1.1. настоящего Договора) не допускается.
7.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только с одновременным переводом долга на нового участника и только при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на перевод долга.
Соглашение об уступке вступает в силу после его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый Участник.
7.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
7.4. Стороны пришли к соглашению, что уступка права требования неустойки отдельно от основного обязательства не допускается.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. Правила ст. 13 ФЗ 214-ФЗ не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ 214-ФЗ.

9. Дополнительные условия

9.1. Участник согласен на возможное образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем Договора. Участник согласен на межевание существующего и вновь образованных земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством. Участник уведомлен, что на Земельном участке Застройщиком будет также осуществляться строительство иных многоквартирных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством.

Участник уведомлен и согласен с возникновением ипотеки Земельного участка (или права аренды на него) в силу закона в пользу участников долевого строительства Дома.

Подписанием настоящего Договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке, указанном в настоящем Договоре, жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник дает свое согласие Застройщику на межевание Земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на Земельном участке, постановку на кадастровый учет Земельного участка, формирование Земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей Земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из Земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на Земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу Земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

В случае привлечения Участником заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на Земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;
- Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Участник ознакомлен с проектной документацией и извещен о конструктивных особенностях Дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий Дома, об особенностях устройства наружных стен; об

особенностях фасада; об особенностях остекления; об особенностях электрической разводки, разводки водопроводных и канализационных стояков, трубопроводов; об особенностях вентиляционных систем в квартирах и прочих конструктивных особенностях.
Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участник согласен.
9.2. Участник уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Домом с кадастровым номером 66:41:0404012:43 находится в залоге у ПАО Сбербанк.
9.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.
9.4. Условия настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
9.5. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим в целях соблюдения исполнения обязательств по настоящему Договору. Участник подтверждает, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.
9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
9.7. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, один экземпляр - для Застройщика, один - для Участника, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию, один – для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.
Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
1. Приложение № 1 «График платежей».
2. Приложение № 2 «Планировка квартиры и план этажа с указанием местоположения квартиры».

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:	ООО «Специализированный застройщик «Бэст-строй»
Юридический адрес:	620041, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 2, корп.3
ОГРН:	1206600052141
ИНН / КПП:	6678109327 / 667801001
Платежные реквизиты:	р/с 40702810916540075893 ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000674 БИК 046577674
Директор	Черных Геннадий Геннадьевич
Участник:	
Паспорт:	
Место регистрации:	
Адрес для направления корреспонденции:	
Тел.	

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Бэст-строй»

_____

М.П.

Участник:

_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № /____

г. Екатеринбург «__» _____20 г.

Объект долевого строительства - квартира, подлежащая передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Краснолесья
- строительный номер квартиры –
- этаж, на котором расположена квартира –
- количество комнат квартиры –
- общая проектная площадь квартиры – кв. м (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

График платежей:

п/п	Сумма, руб.	Срок платежа
1	_____ (_____) рублей 00 копеек	

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № /____ от «___»_____20 г.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Бэст-строй»

_____

М.П.

Участник:

_____

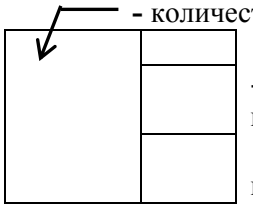
Приложение № 2 (планировка квартиры)
к Договору участия в долевом строительстве № /____

г. Екатеринбург «__» _____ 20 г.

Объект долевого строительства - квартира, подлежащая передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Краснолесья
- строительный номер квартиры –
- этаж, на котором расположена квартира –
- количество комнат квартиры –
- общая проектная площадь квартиры – кв. м (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

Условные обозначения:



- количество комнат в квартире и тип планировки квартиры

- жилая площадь квартиры, кв. м

- общая проектная площадь квартиры (без учета площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв. м

- общая проектная площадь квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв. м



– Номер квартиры

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Бэст-строй»

_____
М.П.

Участник:

_____

Приложение № 2 (план этажа с указанием местоположения квартиры)
к Договору участия в долевом строительстве № /____

г. Екатеринбург «___» _____ 20 г.

Этаж ____

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № /____ от «____»_____20 г.

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Бэст-строй»	**Участник:**
_____ М.П.	_____