

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 2026г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов на Жуковского», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Многоквартирный дом (далее – «МКД») – «Многоэтажный жилой дом с крышной газовой котельной (№ 1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной наземно-подземной автостоянкой (№ 2 по ПЗУ)», строительство которого осуществляется на земельном участке по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Жуковского, дом 8 (кадастровый номер 66:41:0502094:141, площадью 3 464 кв. м.), принадлежащем Застройщику на праве аренды с последующим выкупом. Материал перекрытий – монолитные железобетонные, с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость 5 баллов по шкале MSK-64, общая площадь жилого дома 16 295,11 кв.м., 21 этаж.

Разрешение на строительство № 66-41-261-2024, выдано Администрацией города Екатеринбурга 02.09.2024 г.

Изменение фасада дома – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров или телевизионных антенн вне Объекта долевого строительства, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад МКД.

Объект долевого строительства (Квартира) – структурно обособленное помещение в МКД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в МКД и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общая площадь Квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их нахождением в Квартире, за исключением площади летних помещений.

Общая проектная площадь Квартиры – состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь летних помещений с учетом понижающего коэффициента.

Общая фактическая площадь квартиры – сумма фактической площади Квартиры и лоджий (балконов) с учетом понижающего коэффициента, полученная в ходе строительства по результатам обмеров БТИ.

Изменение планировки Объекта долевого строительства (перепланировка) – изменение конфигурации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в том числе, но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Объекте долевого строительства, приводящие к изменению Объекта долевого строительства по сравнению с проектом, производство которых возможно исключительно после сдачи МКД в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами настоящего Договора.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Проект – проектная документация, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство: МКД и после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **единоличную/долевою/общую совместную собственность**, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, при наличии разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

2.2 Строительство МКД Застройщик осуществляет по проекту, прошедшему экспертизу. Срок передачи Объекта долевого строительства: **1 квартал 2029 года.**

Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства без какого-либо согласования на то с Участником долевого строительства, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

2.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующее предварительное описание согласно проектной документации:

Номер (строительный)	
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь квартиры (без лоджии)	
Площадь лоджии	
Общая проектная площадь (общая площадь квартиры и площади лоджии с понижающим коэффициентом)	

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане, его предварительное (проектное) планировочное решение приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода МКД в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

2.4. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании фактических замеров, проведенных кадастровым инженером при вводе в эксплуатацию МКД и состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и применяется для окончательного взаиморасчета Сторон.

2.4.1. Если по результатам обмеров кадастрового инженера, полученных на основании фактических замеров, проведенных при вводе МКД в эксплуатацию, общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., то производится перерасчет цены Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета на условиях, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Сумма к возврату/доплате рассчитывается как произведение разницы между фактической и общей проектной площадью с первого сантиметра, на цену 1 кв.м. общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1 Договора. Общая проектная площадь указана в пункте 2.1 Договора.

Сумма, подлежащая доплате Участником долевого строительства либо подлежащая возврату Участнику долевого строительства, указываются в дополнительном соглашении к настоящему Договору, подписанном Сторонами. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится на основании заявления.

2.4.2. Взаиморасчеты Сторон осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, если иное не согласовано Сторонами дополнительно. Если иное не установлено в дополнительном соглашении, сумма денежных средств, подлежащая доплате Участником долевого строительства либо возврату Участнику долевого строительства, должна быть уплачена не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения, но не ранее раскрытия эскроу-счета.

2.4.3. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет цены Объекта долевого строительства не производится.

Площадь Объекта долевого строительства измеряется между поверхностями стен и перегородок. В случае если проектом не предусмотрены зашивка коммуникаций (стояки вентиляции, канализации, водоснабжения и пр.), площадь под указанными коммуникациями входит в площадь Объекта долевого строительства и подлежит оплате Участником долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации. При этом площадь Объекта долевого строительства, многоквартирного дома, паркинга (при наличии) может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, строительные материалы/оборудование, в т.ч. оконные и балконные конструкции в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть заменены на

эквивалентные по качеству, не приводящие к ухудшению качества Объекта долевого строительства по результатам изменения проектной документации, без подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации без уведомления Участника долевого строительства.

2.6. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

2.7. Проектная декларация опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте Наш.дом.рф.

2.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

2.9. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) МКД является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стороны договорились, что цена 1 кв.м. общей проектной площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (цена Объекта долевого строительства), определен как произведение цены единицы общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. Договора, и общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3. Договора, что составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

Стороны Договора утверждают, что в затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят выплаты (включая проценты) по кредитам, выданным кредитными организациями в качестве целевого финансирования строительства МКД.

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:

- Депонент: гр. _____

- Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов на Жуковского»**

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

- 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)5555550 – для мобильных и городских.

- Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию МКД.

- Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в соответствии с п. 3.3 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 Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

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

3.2.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика в сроки и в порядке, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Первый платеж за объект долевого строительства в сумме _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в течение 10 (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Второй платеж за объект долевого строительства в сумме _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства выплачивает за счет _____ средств в срок до _____.г.

3.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, предусмотренный ст. 8 Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию МКД и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

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

4.1.1. Право доступа в принимаемый Объект имеет только Участник долевого строительства, поименованный в Договоре, или уполномоченный им представитель. Представитель Участника долевого строительства допускается на Объект на основании письменного заявления Участника долевого строительства. Участие представителя в обязательном порядке фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Участника долевого строительства. Иные лица, в том числе участвующие в приемке специалисты (лица, обладающие специальными познаниями) могут принимать участие в приемке Объекта долевого строительства только при наличии согласия на их участие в приемке со стороны Застройщика, т.к. до момента передачи Объекта все имеющиеся риски (в том числе повреждения или утраты), несет Застройщик.

4.1.2. При ходатайстве Участника о переносе даты осмотра Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства, перенос даты является ПРАВОМ Застройщика, а не его обязанностью. Подписанием настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены негативные последствия отказа/уклонения от приемки Объекта долевого строительства согласно ст. 8 № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. при которых Застройщик вправе будет составить односторонний Акт передачи Объекта.

4.1.3. До начала осмотра Объекта Участник долевого строительства и/или уполномоченный представитель обязаны предъявить Застройщику паспорт или иной документ, удостоверяющий личность.

4.1.4. Сообщение о завершении строительства (создания) МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания акта приема-передачи, с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом по почтовому адресу, указанному в разделе 10 Договора, вручается Участнику долевого строительства лично под расписку либо по электронной почте, указанной в разделе 10 Договора письмом, подписанным усиленной квалифицированной подписью представителя Застройщика.

Участник долевого строительства обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения от Застройщика об окончании строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, если иной срок явки не установлен сообщением Застройщика или соглашением сторон.

4.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают следующее:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом или отдельных его помещений для постоянного проживания в соответствии с критериями, установленными "Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом", утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47, и иными законодательными актами,

- недостатки, которые являются неустраняемыми (т.е. такими недостатками, которые нельзя исправить, а также которые не устранимы без несоразмерных денежных или временных затрат, либо которые выявляются неоднократно или проявляются вновь после устранения).

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как МКД, так и Объекта долевого

строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов (в т.ч. царапины, сколы и т.д.), позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в акте осмотра для устранения Застройщиком в разумный срок с учетом технологического процесса работ.

4.3. Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства МКД согласно пп. 4.1.4. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

4.4. С момента подписания акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 4.2. настоящего Договора) при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 7 (Семи) рабочих дней вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества МКД пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта Участник долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 4.1.4. настоящего Договора.

4.7. Общая продолжительность времени, отводимого на первичную (последующую) приемку (осмотр) Объекта, составляет: 30 (тридцать) минут для машино-мест или помещений для хранения (кладовых); 60 (шестьдесят) минут для квартиры студии или однокомнатной квартиры; 90 (девяносто) минут для двух-/трех-/четырёх комнатной квартиры. Данный регламент связан с необходимостью соблюдения Застройщиком графика приема-передачи Объектов всем Участникам долевого строительства, недопустимости ущемления прав иных Участников долевого строительства.

4.8. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, установленному разделом 3 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора, в соответствии с пп. 2.4.1. - 2.4.3. настоящего Договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства указанного обязательства к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить условия настоящего Договора, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство МКД и обеспечив качество строительно-монтажных работ в соответствии с проектной документацией, соответствующими нормами и правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. При условии своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору своими силами и (или) с привлечением других лиц построить МКД и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. настоящего Договора.

5.1.3. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Застройщик 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 за свой счет и своими и (или) привлеченными силами. Срок устранения вышеуказанных замечаний определяется Застройщиком с учетом необходимого времени для устранения замечаний, с точки зрения последовательности выполнения технологических процессов, а также с учетом заказа и поставки материалов.

5.1.5. После получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, 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 необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

- справку о полной оплате;
- акт приема-передачи;
- инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный п. 3.3. настоящего Договора срок уплатить обусловленную Договором цену Объекта долевого строительства.

5.2.2. Участник долевого строительства обязан приступить к приёмке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства, если иной срок не оговорен в сообщении или в случае, если Объект долевого строительства не принят, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении замечаний по качеству, если иной срок не оговорен в сообщении Застройщиком.

В случае, если Объект долевого строительства был принят с замечаниями, Участник долевого строительства обязуется прибыть для подписания акта осмотра Объекта долевого строительства, в противном случае Застройщик не несет ответственность за несвоевременное устранение недостатков.

5.2.3. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанный в п. 2.3. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (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).

Участник долевого строительства обязуется соблюдать в период всего срока эксплуатации Объекта долевого строительства инструкцию, переданную Застройщиком и 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.

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства передается Участнику долевого строительства в бумажном виде или на цифровом носителе на усмотрение Застройщика.

5.2.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему договору полностью, или в части третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

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.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества МКД, соответствия его условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания акта приема-передачи.

6.3. Застройщик не несет ответственности 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 инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.4. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в акте осмотра для устранения Застройщиком в разумный срок с учетом технологического процесса работ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия привлеченных им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования МКД.

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

7.4. 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.

7.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного посещения строящегося МКД.

7.6. Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора** в случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежей в соответствии с условиями настоящего Договора, по оплате цены Договора, а именно:

8.1.1. просрочка более чем на 2 (два) месяца, в случае, если оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

8.1.2. просрочка внесения очередного платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;

8.1.3. 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 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».

8.1.4. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. При этом стороны согласовали, что в случае просрочки Участником долевого строительства внесения очередного платежа на строительство Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Односторонний отказ Участника долевого строительства от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

8.4. Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям не предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Для государственной регистрации настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства подают совместно заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в срок не позднее 10 рабочих дней с момента подписания Договора сторонами.

9.3. Рекламные конструкции на МКД не входят в общее имущество МКД и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

9.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче;

- со стороны Участника долевого строительства – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

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

9.6. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

9.8. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника долевого строительства он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства данной обязанности.

9.9. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление от даты его направления. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными надлежащим образом, даже если Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

Споры Сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при несогласовании рассматриваются судом в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

9.10. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предназначенных для строительства МКД, его частей,

прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предназначенными для строительства МКД, его частями, правами на него.

9.11. Участник долевого строительства уведомлен, а также дает согласие:

на строительство на земельном участке Жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и иных объектов недвижимости;

в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ на образование новых земельных участков: на раздел, объединение, формирование частей земельного участка, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости;

на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей земельного участка, заключение Арендатором договор субаренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе;

на изменение земельного участка по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена;

на изменение многоквартирного дома по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;

на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту, многоквартирный дом;

на изменение при необходимости разрешенного использования земельного участка под Объектом долевого строительства.

9.12. Стороны договорились о том, что Застройщик в целях соблюдения сроков строительства и графика финансирования, имеет право привлекать кредитные средства банков. Условия кредитного договора определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

9.13. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

9.14. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участник долевого строительства согласен.

9.15. К Договору прилагаются:

- характеристика Объекта долевого строительства (Приложение № 1);

- план Объекта долевого строительства и схема расположения на поэтажном плане (Приложение № 2).

9.16. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, один - для Застройщика.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов на Жуковского»

Адрес: 620043, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Черкасская, стр. 7/5, пом. 12

ИНН: 6658582944 КПП 665801001

ОГРН 1269600002726

Адрес эл. почты: office@p-ideal.ru

Участник долевого строительства:

Дата рождения: __.__.____ г.р.

Паспорт гражданина РФ: ____ № ____, выдан ____ __.__.____ г.,

Место регистрации: _____

Тел: _____

Адрес электронной почты: _____

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности:

_____/_____/

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору долевого участия в строительстве № _____ от «__» _____ 2026г.

к договору долевого участия в строительстве № _____ от «__» _____ 2026г.

[illegible]

Застройщик:

Представитель по доверенности:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ . . /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору долевого участия в строительстве № _____ от «__» _____ 2026г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ НА ПОЭТАЖНОМ
ПЛАНЕ**

Застройщик:

Представитель по доверенности:

_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____/_____/