



Договор участия в долевом строительстве № ____

г. Верхняя Пышма

« ____ » _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Маркет Сервис» (ООО СЗ СК «Маркет Сервис»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с одной стороны, и

_____ именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

В тексте Договора термины и определения имеют следующее значение:

Объект недвижимости - объект капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «**Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с паркингом по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Огнеупорщиков, д. 5-Б. I этап**», строительство которого Застройщик осуществляет на принадлежащем ему, в соответствии с договором аренды земельного участка № 26/ АР-23 от 21.12.2023 года, земельном участке с кадастровым номером 66:36:0103007:1368, площадью 6722+/-29 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, город Верхняя Пышма, в районе ул. Гальянова - ул. Сварщиков, на основании **разрешения на строительство № 66-36-3-2024 от 08.02.2024 года**, выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа Верхняя Пышма.

Площадь жилого здания, паркинга – 39 558,94 кв.м.

Материал наружных стен – монолитный железобетон/кирпич.

Материал поэтажных перекрытий жилого здания – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности – В (высокий).

Сейсмостойкость – 6 баллов по шкале MSK-64.

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства (далее – ОДС).

Застройщик ставит в известность Участника долевого строительства, что земельный участок с кадастровым номером 66:36:0103007:1368 в силу ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» находится в залоге у ПАО «Сбербанк России».

План ОДС и его расположение на поэтажном плане приведена в приложении № 1 к Договору. Уровень отделки и оборудование ОДС указаны в приложении № 2 к Договору.

2. Предмет договора

2.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий ОДС Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять ОДС в соответствии с условиями Договора.

2.2 Характеристики ОДС:

- назначение ОДС: жилое

- количество комнат - ____;

- номер ОДС по проекту № ____ (строительный);

- секция - № ____;

- этаж - ____;

- общая площадь ОДС - ____;

- площадь лоджии - ____;

- общая приведенная площадь ОДС (является проектной и ориентировочной) с учетом понижающего коэффициента для лоджии - ____ кв.м.

Участник долевого строительства приобретает ОДС в единоличную собственность.

2.3 Стороны договорились считать общую приведенная площадь ОДС как сумму общей площади ОДС и площади лоджий, балконов, террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Общая приведенная площадь ОДС подлежит уточнению после постановки Застройщиком на кадастровый учет ОДС в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При изменении общей приведенной площади ОДС Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда общая фактическая приведенная площадь ОДС по данным кадастрового учета будет отличаться от общей проектной (ориентировочной) приведенной площади, указанной в разделе 1 Договора, в большую сторону, равно или более чем на 1 кв.м. (один квадратный метр), Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах, исходя из стоимости 1 (одного) 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 даты получения уведомления от Застройщика, но до подписания Сторонами акта приема-передачи ОДС.

- В случае, когда общая фактическая приведенная площадь ОДС по данным кадастрового учета будет отличаться от общей проектной (ориентировочной) приведенной площади, указанной в разделе 1 Договора, в меньшую сторону, равно или более чем на 1 кв.м. (один квадратный метр), Застройщик возвращает денежные средства за разницу в площади в квадратных метрах, исходя из стоимости 1 (одного) 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 даты получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

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 Участником долевого строительства на ОДС в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается общая площадь ОДС без учета площади лоджии, балконов, террас.

2.4 Участник долевого строительства выражает согласие на корректировку (изменение) Застройщиком проектной документации Объекта недвижимости без уведомления Участника долевого строительства.

2.5 Срок передачи Участнику долевого строительства ОДС - не позднее «01» мая 2028 года.

Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОДС Участнику долевого строительства. Передача ОДС Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных Договором, в том числе по уплате цены Договора с учетом положений п.2.3 Договора.

2.6 Право собственности на ОДС возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником долевого строительства собственными силами и за свой счет.

2.7 Правила о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии со ст.12.1 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» о залоге в порядке, установленном ст.13 – ст.15 указанного Федерального закона, не применяются в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.8 Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие, в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, на раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Права и обязанности Застройщика:

3.1.1 В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по Договору, подать документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2 По соглашению Сторон передача документов на государственную регистрацию может быть осуществлена путем личного предоставления Застройщиком и Участником долевого строительства документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области или посредством сервиса электронной регистрации с использованием электронной цифровой подписи.

3.1.3 Выполнять функции Застройщика Объекта недвижимости с привлечением третьих лиц, в том числе, при необходимости, кредитных организаций, а также агентов, с заключением соответствующих договоров по привлечению

инвесторов (участников долевого строительства), обеспечить заключение необходимых договоров на строительство.

3.1.4 В установленном законом порядке сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности ОДС к передаче.

3.1.5 Передать Участнику долевого строительства ОДС по акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока, при условии оплаты в полном объеме Участником долевого строительства цены Договора с учетом положений п.2.3 Договора.

При передаче ОДС Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

В целях обеспечения своевременной уплаты коммунальных платежей и эффективного управления Объектом недвижимости, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Застройщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи с Участником долевого строительства предоставить информацию управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Объектом недвижимости об Участнике долевого строительства (сведения о фамилии, имени, отчестве, месте жительства (месте регистрации), данные документа, удостоверяющего личность, номер контактного телефона Участника долевого строительства - физического лица).

3.1.6 Направить сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности ОДС к передаче, времени и месте подписания акта приема-передачи, с предупреждением о необходимости принятия ОДС и последствиях бездействия Участника долевого строительства в принятии ОДС, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 10 Договора, либо вручить Участнику долевого строительства лично под расписку, не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи ОДС.

3.1.7 Передать Участнику долевого строительства ОДС по акту приема-передачи в срок, предусмотренный п.2.5 Договора.

3.2 Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1 При подписании Договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования по Договору, передать Застройщику следующие документы и нести расходы, необходимые для государственной регистрации Договора:

- нотариально заверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора, а также любых изменений и дополнений к нему при наличии супруги (супруга) у Участника долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на ОДС;
- нотариальная доверенность, в случае, когда представитель Застройщика представляет интересы Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;
- иные документы, необходимые для государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Совместно с Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора подать документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

В случае приостановления регистрации Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации о факте приостановления, устранить недостатки и передать требуемые документы Застройщику для возобновления регистрационных действий.

Если в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе не переданы Застройщику документы, необходимые для регистрации согласно действующему законодательству Российской Федерации, Договор будет считаться аннулированным по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты его подписания Сторонами, с правом Застройщика заключить договор на данный ОДС с иными лицами.

3.2.2 Уплатить цену по Договору за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств в порядке и сроки, установленные Договором.

3.2.3 Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня подписания акта приема - передачи ОДС.

3.2.4 Сторонами достигнута договоренность, что в случае привлечения Участником долевого строительства к приемке ОДС специалиста, оплата услуг специалиста осуществляется за счет Участника долевого строительства.

3.2.5 Приступить к приемке ОДС в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения от Застройщика об окончании строительства Объекта недвижимости и готовности ОДС к передаче.

3.2.6 Стороны признают, что недостатки (дефекты) ОДС, не связанные с несоответствием ОДС условиям

Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества ОДС, не являются основанием отказа в приемке ОДС Участником долевого строительства.

3.2.7 Уклонением Участника долевого строительства от принятия ОДС признается немотивированный отказ Участника долевого строительства от принятия ОДС, неявка Участника долевого строительства без уважительных причин в предусмотренный Договором срок для принятия ОДС и любое другое бездействие Участника долевого строительства в принятии ОДС без уважительных причин, в том числе вызванное ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по своевременному уведомлению Застройщика об изменении персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в Договоре, в том числе изменение фамилии, имени, отчества, места жительства (места регистрации), контактных телефонов.

3.2.8 При уклонении Участника долевого строительства от принятия ОДС, в срок, предусмотренный в п.3.2.5 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия ОДС, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п.3.2.5 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС. При этом риск случайной гибели ОДС, а также бремя его содержания, в том числе оплаты коммунальных услуг и техническому обслуживанию ОДС, признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

3.2.9 С момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется принять участие в общем собрании в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на ОДС.

3.2.10 Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию ОДС с даты подписания акта приема-передачи ОДС. Обязанность по содержанию ОДС Участник долевого строительства несет перед управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления Объектом недвижимости, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.11 До государственной регистрации права собственности на ОДС Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство ОДС, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта, в том числе не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, не удалять и не перемещать внутренние стены или их части.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном ОДС работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Объекта недвижимости, в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, а также любые работы в местах общего пользования, в том числе возведение ограждений.

3.2.12 Извещать Застройщика в письменном виде о смене места жительства (места регистрации), изменении фамилии, имени, отчества, иных данных, указанных в Договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента изменения. В ином случае Застройщик не несет ответственность за неполучение Участником долевого строительства информации, направленной Застройщиком, с использованием неактуальных сведений об Участнике долевого строительства.

3.2.13 Участник долевого строительства может уступить право требования по Договору только после полной оплаты цены Договора (или одновременно с переводом долга по Договору на нового участника долевого строительства, при условии получения Участником долевого строительства согласия Застройщика на такой перевод согласно статье 391 Гражданского кодекса Российской Федерации). Уступка права требования по Договору возможна только после государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи ОДС. Действия по регистрации такого договора в регистрирующем органе осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющегося владельцем эскроу-счета, права требования по Договору к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требования по настоящему Договору, к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору эскроу счета, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.2.14 Выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1 Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определяется как произведение цены одного квадратного метра общей приведенной площади ОДС, установленной Договором, на общую приведенную площадь ОДС.

Цена одного квадратного метра общей приведенной площади ОДС составляет _____
(_____) рублей 00 копеек.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена Договора может быть изменена с учетом положений п.2.3 Договора и в иных случаях, и в порядке, предусмотренных Договором.

4.2 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в сроки и на условиях, предусмотренных Договором (Приложение № 3 «График платежей»), в безналичном порядке путем перечисления денежных средств в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, 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, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Маркет Сервис»;

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек;

Срок условного депонирования денежных средств: до «01» мая 2028 года;

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является получение в установленном законодательством Российской Федерации разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию;

Реквизиты для перечисления депонированной суммы: р/с 40702810316540033464, открытый в Уральский банк ПАО «Сбербанк» в г. Екатеринбурге, к/с 30101810500000000674, БИК 046577674.

Участник долевого строительства вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных Договором, но не ранее государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

4.3 Факт уплаты Участником долевого строительства цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.4 Разница между суммой денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства Застройщику по Договору, и фактическим размером затрат, понесенных Застройщиком для строительства ОДС, а также иных, связанных со строительством ОДС и/или Объекта недвижимости затрат, на которые, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации могут быть израсходованы денежные средства, перечисленные по Договору, является вознаграждением Застройщика, возникающим после исполнения Застройщиком в полном объеме обязательств перед Участником долевого строительства, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, остается в собственности Застройщика.

4.5 Участник долевого строительства путем подписания Договора дает согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, использовать средства Участника долевого строительства на оплату расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости.

4.6 В случае возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, в независимости от основания их возврата, моментом исполнения обязательства Застройщика по возврату денежных средств является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

5. Гарантии качества

5.1 Гарантийный срок на ОДС (за исключением входящего в состав объекта долевого строительства технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты подписания акта приема-передачи ОДС Участником долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав ОДС, составляет 3 (три) года и исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.2 Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа ОДС или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе требований, установленных инструкцией по эксплуатации ОДС либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

5.3 В случае возникновения спора о наличии и причинах возникновения недостатков (дефектов), способов их устранения, любая из Сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся Сторона.

5.4 При обнаружении Участником долевого строительства недостатков (дефектов) ОДС, Участник долевого строительства направляет Застройщику в письменной форме сообщение (претензию) с описанием недостатков (дефектов). Представитель Застройщика должен прибыть в течение 10 (десяти) рабочих дней для проведения обследования и составления соответствующего акта, в котором указывается характер недостатков (дефектов), причина их возникновения и срок устранения, если ответственность за недостатки (дефекты) несет Застройщик. Строительные недостатки (дефекты) Застройщик обязуется устранить в согласованные Сторонами сроки, при условии, что Участник долевого строительства заявил о них Застройщику в пределах гарантийного срока.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3 В случае нарушения срока передачи ОДС, указанного в п.2.5 Договора, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4 В случае нарушения срока внесения цены Договора (платежей), установленного п.4.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5 Застройщик вправе не передавать ОДС (не подписывать акт приема-передачи ОДС) до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора. Такой отказ Застройщика от передачи ОДС не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки (пени).

6.6 В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок, указанный в п.2.5 Договора, Застройщик обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

7. Расторжение договора

7.1 Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, установленного Договором по оплате цены Договора, а именно:

- просрочка более чем на 2 (два) месяца, в случае если цена Договора должна быть внесена Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- просрочка внесения очередного платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;
- просрочка внесения очередного платежа в течение более чем 2 (два) месяца;
- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2 В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 7.1 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и 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.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче ОДС в срок, превышающий установленный в п.2.5. Договора срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- существенного нарушения требований к качеству ОДС.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которых входит ОДС, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок ОДС не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которых входит ОДС, в том числе превышение допустимого изменения общей площади ОДС, которое может быть установлено в Договоре в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости.

7.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6 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. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

8.1 Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

8.2 Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в течение 7 (семи) календарных дней в даты возникновения форс-мажорных обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств.

9. Заключительные положения

9.1 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.

9.2 Риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.3 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче ОДС.

9.4 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче ОДС.

9.5 В соответствии п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, в том числе фамилии, имени, отчества, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность, адреса, личной подписи (далее – «персональные данные»), а также информации прямо или косвенно относящейся к Участнику долевого строительства и предоставленной им в целях исполнения договорных обязательств по Договору и иных гражданско-правовых сделок, при рассмотрении вопросов о предоставлении услуг и заключении новых договоров, создания необходимых условий для реализации федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации.

Действия с персональными данными Участника долевого строительства включают в себя сбор персональных данных, запись, накопление, систематизацию, хранение в ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Маркет Сервис», копирование, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу данных в Управляющую компанию, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на использование и обработку своих персональных данных при использовании ООО Специализированный застройщик Строительная компания «Маркет Сервис» информационных ресурсов, посредством которых будут осуществляться предоставление доступа

неограниченному кругу лиц, включая, но не ограничиваясь: <https://наш.дом.рф> а также иных, необходимых для осуществления деятельности Застройщика, ресурсах.

Участник долевого строительства не устанавливает категории и перечень своих персональных данных, в отношении которых существуют условия и запреты использования.

Настоящее согласие действует с момента предоставления и прекращается по письменному заявлению (отзыву) Участника долевого строительства, согласно п.1 ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.6 К отношениям, вытекающим из Договора, в части, не урегулированной Договором, применяется действующее законодательство Российской Федерации.

9.7 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спор на разрешение соответствующего судебного органа в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика, с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии 30 (тридцать) календарных дней.

9.8 Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны Договора обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора подать документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

9.9 Условия 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 Объекта недвижимости, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

9.10 Проектная декларация на строительство Объекта недвижимости размещена на сайте в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

9.11 Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, об Объекте недвижимости, Объекте долевого строительства, а также ознакомлен с документами, в соответствии с п.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.12 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора и подлежат регистрации в установленном законом порядке.

9.13 Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из Договора, должны быть совершены в письменной форме и направлены Сторонам по адресам, указанным в Договоре, или переданы лично под роспись.

9.14 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один экземпляр - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения:

№1 - план ОДС и его расположение на поэтажном плане Объекта недвижимости (многоквартирного дома);

№2 - уровень отделки и оборудования ОДС согласно проекту;

№3 - график платежей.

10. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик

Строительная компания «Маркет Сервис»

(ООО СЗ СК «Маркет Сервис»)

Юридический/почтовый адрес: 624097, Свердловская область, г.

Верхняя Пышма, проспект Успенский, д.125, оф.202

ИНН/КПП 6686065200/668601001

ОГРН 1156658025710

р/сч 40702810316540033464 в Уральский банк ПАО «Сбербанк» г.

Екатеринбург

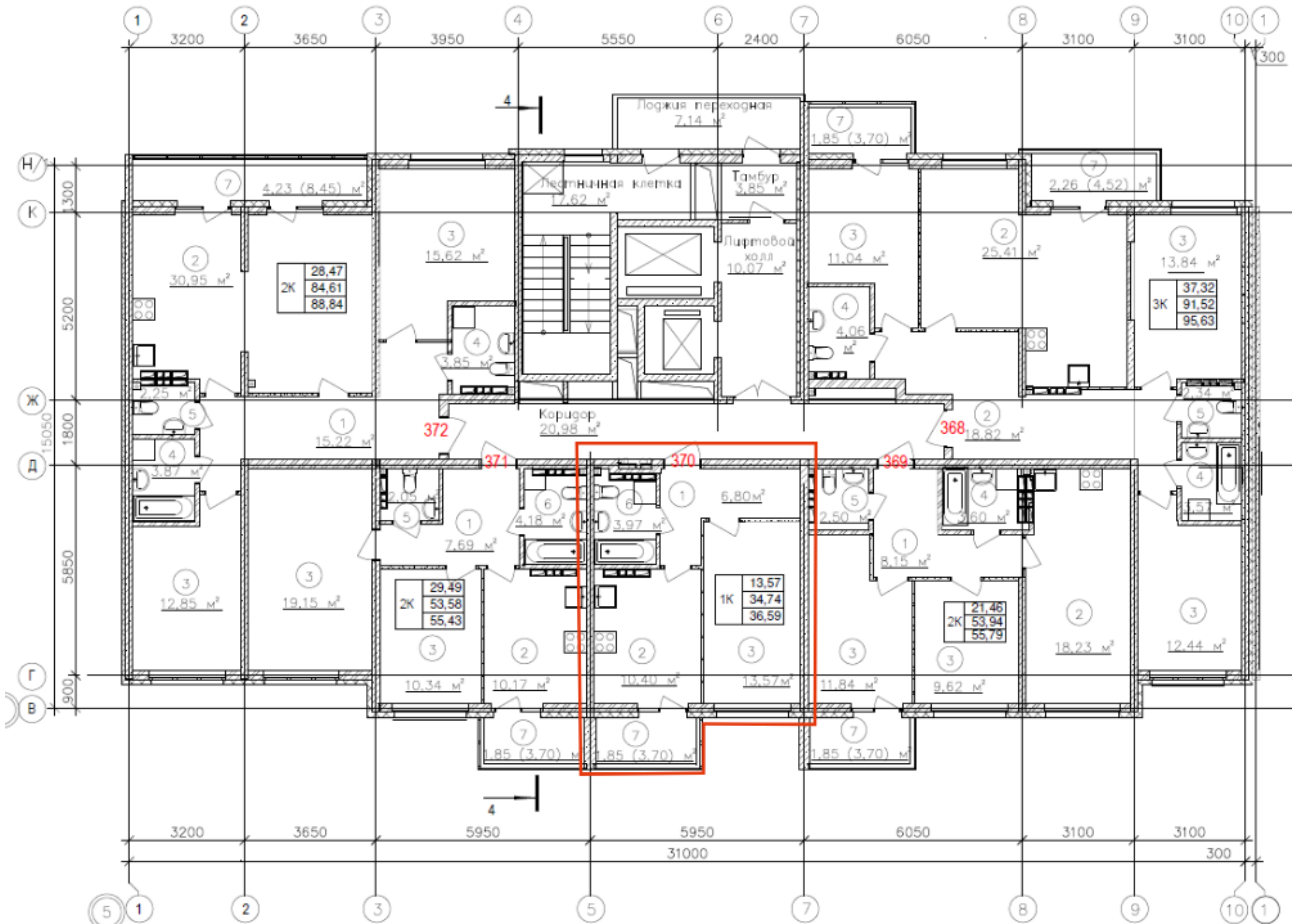
к/с 30101810500000000674 БИК 046577674

ООО СЗ СК «Маркет Сервис»

Участник долевого строительства:

_____/_____

(многоквартирного дома)



Подписи сторон:

Застройщик:
ООО СЗ СК «Маркет Сервис»

Участник долевого строительства:

**Уровень отделки и оборудования объекта долевого строительства
согласно проекту (чистовая отделка не выполняется):**

- Входная дверь – металлическая;
- Межкомнатные двери не устанавливаются;
- Окна – пластиковые ПВХ с установкой подоконника, в соответствии с проектом;
- Пол – цементно-песчаная стяжка;
- Потолки – монолитная железобетонная плита, без отделки;
- Стены – штукатурка гипсовая простая;
- Санузел: пол – цементно-песчаная стяжка, стены – штукатурка цементно-песчаная простая, потолки – монолитный железобетон, без отделки
- Разводка ХВС и ГВС: трубы из сшитого полиэтилена, трубы полипропиленовые;
- Разводка отопления: трубы из сшитого полиэтилена;
- Разводка канализации – полиэтиленовые канализационные трубы ПВХ;
- Санитарное оборудование – раковина со смесителем, унитаз (один комплект на ОДС);
- Радиаторы – стальные панельные;
- Приборы учета - индивидуальные приборы учета ХВС, ГВС, электроэнергии, тепла;
- Лоджия – остекление по проекту, алюминиевый профиль;
- Электрооборудование - розетки, выключатели, разводка согласно проекту;
- Слаботочные сети: телевизионная сеть, телефон, интернет доведены до этажного щитка.
- Домофонная связь: доведена до ОДС, без трубки;

Особые условия:

Застройщик вправе, без уведомления Участника долевого строительства, произвести замену материалов и(или) оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормам и не ухудшают потребительских свойств Объекта долевого строительства и/или Объекта недвижимости.

В объем финансирования не входят работы и оборудование, не указанные в настоящем Приложении.

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО СЗ СК «Маркет Сервис»

Участник долевого строительства:

_____ / _____

_____ / _____

График платежей

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства, в следующие периоды и размерах:

№	Сумма платежа	Срок платежа
1.	_____ (_____) рублей 00 копеек	по «__» _____ 202__ года (включительно)
2.	_____ (_____) рублей 00 копеек	по «__» _____ 202__ года (включительно)

Участник долевого строительства вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных настоящим графиком платежей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Рассрочка платежа не является коммерческим кредитом.

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО СЗ СК «Маркет Сервис»

Участник долевого строительства:

_____/_____

_____/_____