

ДОГОВОР №К/
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

«_» _____ 20__ года

ООО «Специализированный застройщик «Виктория Эстейт», в лице директора Шварц Елены Аркадьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, _____ г.р., именуем(ый)ая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей надлежащего толкования условий настоящего договора нижеуказанные термины и определения имеют следующие значения:

— «Объект» – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№2 по ПЗУ), с пристроенной трансформаторной подстанцией и частью встроенно-пристроенной подземной автостоянкой в осях Л-Р'/1-6' (№4 по ПЗУ) - 1 пусковой комплекс 1 этапа строительства (**кадастровый номер земельного участка: 66:41:0504034:291**, площадью 3 278 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров), расположен по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Патриса Лумумбы, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр прав недвижимости внесена запись регистрации: 66:41:0504034:291-66/001/2019-7 от 16.10.2019);

— «Помещение» и/или «Объект долевого строительства» – жилое помещение, входящее в состав строящегося (создаваемого) Объекта, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

— «Проектная площадь» – приведенная площадь жилого помещения в соответствии с проектной документацией Объекта, включающая сумму площадей всех ее комнат, в том числе встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, террас, веранд, холодных кладовых, тамбуров, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд, холодных кладовых и тамбуров – 1,0;

— «Фактическая площадь помещения» – площадь жилого помещения, подлежащая уточнению после технической инвентаризации на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, включая площадь вспомогательных помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых, тамбуров) с соответствующими понижающими коэффициентами.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать предусмотренное настоящим Договором Помещение Участнику долевого строительства, а Участник, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять по акту приема-передачи Помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта, без уведомления Участника.

2.3. В результате надлежащего исполнения Участником настоящего Договора он приобретает право требования передачи в собственность Помещения.

2.4. После выполнения Участником всех обязательств, завершения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта Застройщик обязуется оформить и передать Участнику документы, необходимые для оформления Помещения в собственность Участника. Время, необходимое для подготовки документов, подлежащих передаче Участнику, в срок строительства Объекта не включается.

2.5. Проектный план Помещения, существующий на момент подписания настоящего Договора, приведен в Приложении №2. Проектная площадь Помещения указывается в Приложении №1 и используется для расчета цены настоящего Договора на дату его заключения.

2.5.1. Фактическое значение площади Помещения подлежит уточнению по результатам обмеров БТИ по окончании строительства Объекта.

2.5.2. В случае расхождения между фактической площадью и проектной площадью Помещения, указанной в Приложении №1, менее чем на 5 (пять) процентов перерасчет цены договора не производится.

2.5.3. В случае расхождения между фактической площадью и проектной площадью Помещения более чем на 5 (пять) процентов производится перерасчет цены договора: при увеличении площади Помещения Участник обязуется произвести доплату по базовой цене 1 (одного) квадратного метра, указанной в Приложении №1; при уменьшении площади Помещения Застройщик возвращает Участнику излишне внесенные денежные средства, исходя из базовой цены 1 (одного) квадратного метра, указанного в Приложении №1.

2.5.4. Перерасчет цены настоящего Договора в случаях, указанных в п.п. 2.5.3, производится в тридцатидневный срок с момента письменного обращения заинтересованной стороной.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по договору, в любом случае до момента получения от Застройщика Помещения по акту приема-передачи путем перечисления на расчетный счет Застройщика либо иным не запрещенным законодательством способом.

Застройщик производит возврат денежных средств в течение 30 (тридцати) дней с момента подписания акта приема-передачи Помещения и получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, при условии передачи Застройщику Эскроу – агентом депонируемой суммы в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ, договором счета-эскроу.

2.5.5. Стороны договорились, что в случае изменения площади Помещения в связи с произведенной перепланировкой, перерасчет цены договора не производится.

Статья 3. СУММА И ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение величины Проектной площади Помещения на базовую цену 1 (одного) квадратного метра площади, указанную в Приложении №1 к настоящему Договору.

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 № 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: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел 8 800 200 57 03

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Виктория Эстейт»

Депонируемая сумма: _____ (прописью) рублей ____ копеек

Номер эскроу-счета: _____, открытый в ПАО СБЕРБАНК, БИК 046577674, к/с 30101810500000000674

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ г. в порядке, предусмотренном п.6

Приложение №1 настоящего Договора.

3.3. По соглашению Сторон цена договора может быть изменена после его заключения, в том числе в случаях и на условиях, указанных в п.п. 2.5.3.

3.4. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на эскроу-счет.

3.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о погашении задолженности, а при неисполнении такого требования в течение тридцати дней Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора, в порядке предусмотренном ФЗ №214 от «30» декабря 2004г.

3.6. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть более 3 (трех) просрочек в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о погашении задолженности, а при неисполнении такого требования в течение тридцати дней Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора, в порядке предусмотренном ФЗ №214 от «30» декабря 2004г.

3.7. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1 Завершить строительство Объекта, а также получить разрешение на ввод в эксплуатацию **не позднее 4 квартала 2021 года;**

4.1.2. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) дней после наступления срока, указанного в п. 4.1.1., т.е. **не позднее «28» (двадцать восьмого) февраля 2022 года включительно.** Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта, является акт приема-передачи. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности к передаче Помещения, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается срок начала передачи, который начинается через 30 дней после наступления условий передачи.

Застройщик вправе завершить строительство Объекта ранее срока, указанного в п. 4.1.1., при этом правило о 60 днях, установленное в абзаце первом п. 4.1.2., настоящего Договора не наступает, Застройщик обязан передать Участнику Помещение в сроки по своему усмотрению, но, в любом случае, не позднее срока, указанного в абзаце первом п. 4.1.2. настоящего Договора. При досрочном завершении строительства Объекта передача Помещения Участнику в срок, превышающий 60 дней, но не позднее «28» февраля 2022г., не является нарушением сроков передачи Помещения Застройщика Участнику.

4.1.3. По требованию Участника предоставлять ему информацию о Застройщике, предусмотренную федеральным законодательством.

4.1.4. После надлежащего выполнения Участником всех обязательств по договору и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать ему Помещение по акту приема-передачи, а также передать необходимые документы для оформления права собственности, в том числе инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

4.2. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу – в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в

списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях информирования (в том числе путем рассылки) Участника долевого строительства, в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства настоящего Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

4.3. Застройщик несет и иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Участник обязуется:

4.4.1. Осуществить финансирование строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

4.4.2. Нести расходы, связанные с регистрационными действиями в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав;

4.4.3. В течение 10 (десяти) дней письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания (почтовый адрес), адреса регистрации, контактного телефона, иных сведений, указанных в настоящем Договоре. В случае нарушения данного условия, все обязательства Застройщика по уведомлению Участника, направленные по указанным в договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом;

4.4.4. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщиком, принять у Застройщика Помещение по акту приема-передачи. Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

Срок передачи Помещения Участнику может быть изменен по взаимному соглашению Сторон в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств (дополнительные работы по перепланировке квартир, отделочные работы и т.д.).

При осуществлении приема-передачи Помещения Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта и передаваемого Помещения, его соответствие проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, подписанное и утвержденное в установленном порядке органами государственного надзора.

При уклонении Участника от принятия Помещения в предусмотренный срок или при немотивированном отказе Участника от его принятия, а также при условии не составления Участником акта о недостатках выполненных строительных работ Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Помещения Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения. При этом риск случайной гибели помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего акта.

Право собственности Участника на Помещение возникает с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» после принятия Помещения у «Застройщика» по акту приема-передачи. Оформление Помещения в собственность производится Участниками самостоятельно и за свой счет.

4.4.5. Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

4.4.6. С момента подписания акта приема-передачи Помещения нести все расходы по эксплуатации и содержанию Помещения, а также нести пропорционально своей доле в Объекте бремя расходов по содержанию общего имущества Объекта.

4.5. Участник несет и иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ.

Статья 5. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с предварительного согласия Застройщика и только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения.

5.3. Уступка права требования производится путем заключения договора с участием Застройщика, Участника и его правопреемника с последующей регистрацией в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года.

За оформление договора уступки прав требования Застройщик взимает плату в размере, установленном распоряжением руководителя Застройщика.

5.4. Застройщик не несет ответственности за правильность оформления права собственности, передачу помещений третьим лицам и иные возможные неблагоприятные последствия в случае несоблюдения Участником порядка уступки права требования, предусмотренного настоящим договором и действующим законодательством РФ.

5.5. В случае уступки Участником прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета-эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства, в порядке, предусмотренном договором счета-эскроу.

Статья 6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Односторонний отказ Участника от исполнения настоящего Договора допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае просрочки Участником более трех платежей в течение двенадцати месяцев, либо просрочки единовременного

платежа более чем на 2 (два) месяца, в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ФЗ №214 от «30» декабря 2004г. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

6.4. Досрочное расторжение договора возможно также по соглашению Сторон и по иным основаниям в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.5. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке прекращается договор счета-эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве. Денежные средства со счета -эскроу подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены договора.

Статья 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор считается полностью исполненным Застройщиком с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения, Участником – с момента уплаты в полном объеме денежных средств и подписания акта приема-передачи Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2. За невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Застройщик и Участник несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием стихийных бедствий, военных действий, блокад и других объективно непреодолимых обстоятельств.

7.4. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме, в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями Сторон, прошедшего государственную регистрацию в установленном действующим законодательством порядке.

7.5. Участник долевого строительства отказывается от доли прибыли, которая может возникнуть при строительстве Объекта, а также не претендует на экономию Застройщика, не связанную с ухудшением качества Объекта в целом и Помещения в частности.

7.6. Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Срок рассмотрения претензий по настоящему договору – 20 (двадцать) дней с момента получения. В случае недостижения согласия, спор передается на разрешение суда.

7.7. Гарантийный срок Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Помещения Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившее 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.

7.9. Подписанием настоящего Договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на образование, на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов, относящихся к другим очередям строительства и других объектов, а также на изменение разрешенного использования земельного участка под Объектом, на передачу права собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства в залог третьим лицам.

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 его распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

7.10. 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.

7.11. Подписывая настоящий договор, Стороны полностью одинаково и адекватно понимают все его условия, не лишены дееспособности, под опекой или попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознанию сути

подписываемого договора, отсутствуют обстоятельства вынуждающие стороны совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Разногласий в толковании положений договора, его терминов, слов при подписании не возникло, в связи с этим при судебном разбирательстве Стороны утрачивают право ссылаться на вышеуказанные обстоятельства.

7.12. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один – Застройщику, один – Участнику, один предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.14. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 – Существенные условия договора;
- Приложение №2 – Расположение Помещения на этаже.

Статья 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик **Участник:** _____
«Виктория Эстейт»

Юр. адрес: 620085, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.
Аптекарская, д.45, литер А1, оф.6

Факт. адрес: 620085, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.
Аптекарская, д.48, тел./факс: 256-48-75(80), отдел продаж (343)
253-25-75, 344-80-83, sales@visural.ru

ОГРН 1136679010137, ИНН 6679035540, КПП 667901001

Р/с 40702810916540046136 в Уральский Банк ПАО Сбербанк,
к/счет 30101810500000000674, БИК 046577674

Директор _____/Шварц Е.А./ _____/_____
М.П.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1. Объект – многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№2 по ПЗУ), с пристроенной трансформаторной подстанцией и частью встроенно-пристроенной подземной автостоянкой в осях Л1-Р/1-6' (№4 по ПЗУ) - 1 пусковой комплекс 1 этапа строительства (кадастровый номер земельного участка: 66:41:0504034:291).

2. Основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

2.1. Адрес Объекта:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Патриса Лумумбы
2.2. Общая площадь Объекта:	12 740,0 м ²
2.3. Материал наружных стен и каркаса объекта:	с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом, и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей
2.4. Материал поэтажных перекрытий:	монолитные железобетонные
2.5. Класс энергоэффективности:	A++ (Очень высокий)
2.6. Сейсмостойкость:	до 6 баллов

3. Срок окончания строительства – не позднее **4 квартал 2021 года**.

4. Помещение, имеющее следующие проектные характеристики:

Проектный №*	Назначение	Кол-во комнат	Этаж/ Этажность	Площадь по проекту**, м ²	Общая площадь (без учета площади лоджии, балкона)	Базовая цена 1 м ² , руб.	Цена договора, руб.
	жилое		/30				

* Проектный номер жилого помещения подлежит уточнению после технической инвентаризации Объекта долевого строительства;

** Указанная проектная площадь включает в себя площадь лоджии – __ кв.м., с применением понижающих коэффициентов для лоджии 0,5 соответственно.

5. Уровень отделки Помещения:

1. Отделка стен и перегородок – штукатурка под чистовую отделку (за исключением стен в с/у);

2. Потолок – затирка;

3. Пол – цементная стяжка (за исключением пола на лоджии);

4. Пол в санузлах – гидроизоляция и цементная стяжка;

5. Окна – металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами;

6. Входная дверь – металлическая;

7. Система отопления – установка панельных радиаторов с терморегуляторами (без установки термоголовок), счетчик на тепловую энергию;

8. Электроснабжение – разводка электропроводки с установкой оконечных устройств (в соответствии с проектом), 2-тарифный счетчик на электроэнергию;

9. Квартирная разводка ГВС и ХВС – в соответствии с проектом, счетчики на воду;

10. Система автоматизированного учета расхода всех энергоресурсов (ГВС/ХВС, тепло, электроэнергия);

11. Установка сантехнических приборов – умывальника (1 шт.) и унитаза (1 шт.) в санузле (устанавливается в один санузел вне зависимости от количества санузлов);

12. Установка розетки в санузле под электрический полотенцесушитель (без установки нагревательного прибора);

13. Остекление лоджии – алюминиевые переплеты;

14. Слаботочные сети: домофон, предусмотрены каналы для прокладки оптоволоконных сетей интернет-провайдеров, кабельного телевидения до распределительной коробки.

6. Порядок финансирования:

6.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в соответствии с установленным ниже графиком после государственной регистрации настоящего Договора:

Год	Месяц	Сумма взноса, руб.
		_____, 00*

* По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства, _____, осуществляет в срок не позднее __. __. 2020 года резервирование денежных средств с использованием безотзывного открытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

— Банк – Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

— срок действия аккредитива – 30 календарных дней с даты открытия, с возможной пролонгацией его срока действия.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/скан-копию/скан-образ настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области о государственной регистрации настоящего Договора.

Зачисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, _____, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком, производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Исполняющему Банку вышеуказанных документов посредством отправки на электронный адрес rozn_akkred@sberbank.ru.

Услуги Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, оплачивает Участник долевого строительства.

7. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Виктория Эстейт» в лице директора Шварц Е.А. Участник: _____

М.П.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ЭТАЖЕ

1. Номер Помещения на этаже соответствует проектному номеру, указанному в п. 4 Приложения №1 к настоящему Договору.
2. С планом Помещения и расположением Помещения на этаже Участник долевого строительства ознакомлен и согласен:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Виктория Эстейт» Участник: _____
в лице директора Шварц Е.А.

М.П.