



г. Екатеринбург

{v8 ДатаДоговораПрописью}

**Общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Екатеринбург»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя **Сурматова Тимура Рагунатовича**, действующего на основании доверенности от 28.06.2018 г., удостоверенной Пискуновой Викторией Анатольевной, нотариусом города Екатеринбурга Свердловской области, и зарегистрированной в реестре за № 66/38-н/66-2018-5-768, с одной стороны, и

{v8 ПокупательФИО}, именуемый/-ая/-ые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство 6 секционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже (№1 по ПЗУ) – 3 очередь строительства в составе Жилой застройки в границах улиц Суходольская-Ландау-Ручейная в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию), расположенного по адресу: **по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург** (далее по тексту «Объект долевого строительства» или «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства следующую квартиру (далее по тексту – Квартира): **{v8 КолличествоКомнат}-комнатную № {v8 НомерКвартиры} ({v8 НомерКвартирыПрописью}, номер строительный), площадью {v8 ПлощадьОбщая} кв.м. (в том числе: жилая комната площадью кв.м., помещения вспомогательного назначения кв.м.), расположенную на {v8 Этаж} этаже секции {v8 БлокСекция}, имеется лоджия площадью кв.м. (не входит в общую площадь квартиры), а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.**

1.2. Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов отделочных работ: штукатурка для монолитных стен; стяжка полов, в том числе полов лоджии (при наличии); окна с двойным стеклопакетом, в том числе на окнах лоджии (при наличии); балконные двери (при наличии лоджии); входная дверь; установка радиаторов; электроразводка; установка выключателей и электророзеток; установка приборов учета тепла, воды и электроэнергии. **Назначение объекта – жилое помещение.** Дома запроектированы на основе несущего каркаса из монолитного железобетона. Конструктивная схема – рамно-связевая, состоящая из монолитных несущих стен (диафрагм жесткости), пилонов и безбалочных плит перекрытий. Общая устойчивость и пространственная неизменяемость каркаса обеспечивается ядром жесткости коробчатого сечения из взаимно-перпендикулярных стен, выполненного на всю высоту здания, в сочетании с рамной работой пилонов и плит перекрытий с жесткими узлами сопряжения. Материал наружных стен – керамический пустотелый кирпич, монолитные железобетонные стены в подземной части. Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты перекрытия, лестничные марши и площадки – сборные железобетонные. Класс энергоэффективности – высокий. Класс сейсмостойкости – объект основного строительства. Общая площадь здания – 23025,4 кв.м. Количество этажей – 5,7,9,10,16, количество подземных этажей – 1.

1.3. Проектная площадь Квартиры, указанная в п. 1.1 договора, может отличаться от окончательной (фактической) площади. В случае отличия фактической площади Квартиры от проектной в меньшую сторону не более чем на 5 %, Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Фактическая площадь Квартиры указывается в акте приема-передачи. В случае, если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной более чем на 5%, то цена Договора подлежит перерасчёту в размере разницы между фактической площадью и проектной площадью Квартиры с учетом 5% в большую или меньшую сторону.

1.4. Планировка Квартиры, ее расположение на этаже приведены в приложении №1 к договору.

1.5. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство RU 66302000-1089-2018 от 23.04.2018 года, на земельном участке по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, кадастровый номер земельного участка 66:41:0313010:359, площадью 7 041+/-29 кв. м., право Застройщика зарегистрировано за №66:41:0313010:359-66/001/2017-6 от 18.12.2017 г., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотой до 100м), объекты гражданского назначения, обслуживание автотранспорта, среднеэтажная жилая застройка, объекты торговли (общей площадью до 30000 кв.м.), коммунальное обслуживание, здравоохранение, дошкольное, начальное и среднее образование, спорт, обеспечение внутреннего правопорядка, земельные участки (территории) общего пользования, функциональная зона Ж-5.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора на момент подписания настоящего договора составляет: **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью})** и является неизменной. НДС не облагается. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему договору, относятся только к денежным средствам на

возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по настоящему договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора, указанную в п. 2.1 договора по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего договора в следующем порядке:

2.2.1. Первый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в срок не позднее трех дней с момента подписания настоящего договора:

банк- эмитент - **АО Райффайзенбанк г. Екатеринбург;**

- получатель средств – ООО «Брусника. Екатеринбург»

- способ извещения получателя средств об открытии аккредитива – письменно в срок не позднее следующего операционного дня;

- срок действия аккредитива – 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с даты открытия;

Условием оплаты аккредитива является предоставление Застройщиком в **АО Райффайзенбанк г. Екатеринбург:**

- оригинала Договора, зарегистрированного Управлением Росреестра по Свердловской области, либо договора в виде электронного скан-образа без подписей и печатей на нем, электронного документа в формате sig-файла, содержащего электронные подписи указанных лиц, которыми подписан указанный Договор, и электронного документа в формате sig-файла, содержащего специальную регистрационную надпись о государственной регистрации сделки, а также электронную подпись государственного регистратора прав, осуществившего государственную регистрацию указанного Договора.

После предоставления вышеуказанных документов Банк-эмитент перечисляет сумму аккредитива на расчетный счет получателя средств – Застройщика не позднее 3 (Трех) календарных дней.

Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает расходы, связанные с открытием аккредитива. Расходы за авизование аккредитива несет Застройщик. Расходы, связанные с изменением аккредитива, несет сторона – инициатор изменения.

2.2.2. Второй платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью2};**

2.2.3. Третий платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа3} ({v8 СуммаПлатежаПрописью3})**- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью3};**

2.2.4. Четвертый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа4} ({v8 СуммаПлатежаПрописью4})**- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью4};**

2.2.5. Пятый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа5} ({v8 СуммаПлатежаПрописью5})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью5};**

2.2.6. Шестой платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа6} ({v8 СуммаПлатежаПрописью6})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью6};**

2.2.7. Седьмой платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа7} ({v8 СуммаПлатежаПрописью7})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью7};**

2.2.8. Восьмой платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа8} ({v8 СуммаПлатежаПрописью8})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью8};**

2.2.9. Девятый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа9} ({v8 СуммаПлатежаПрописью9})**- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью9};**

2.2.10. Десятый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа10} ({v8 СуммаПлатежаПрописью10})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью10};**

2.2.11. Одиннадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа11} ({v8 СуммаПлатежаПрописью11})**- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью11};**

2.2.12. Двенадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа12} ({v8 СуммаПлатежаПрописью12})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью12};**

2.2.13. Тринадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа13} ({v8 СуммаПлатежаПрописью13})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью13};**

2.2.14. Четырнадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа14} ({v8 СуммаПлатежаПрописью14})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью14};**

2.2.15. Пятнадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа15} ({v8 СуммаПлатежаПрописью15})** рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью15};**

2.2.16. Шестнадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа16} ({v8 СуммаПлатежаПрописью16})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью16};**

2.2.17. Семнадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа17} ({v8 СуммаПлатежаПрописью17})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью17};**

2.2.18. Восемнадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа18} ({v8 СуммаПлатежаПрописью18})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью18};**

2.2.19. Деятнадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа19} ({v8 СуммаПлатежаПрописью19})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью19};**

2.2.20. Двадцатый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа20} ({v8 СуммаПлатежаПрописью20}) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью20};

2.2.21. Двадцать первый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа21} ({v8 СуммаПлатежаПрописью21}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью21};

2.2.22. Двадцать второй платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа22} ({v8 СуммаПлатежаПрописью22}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью22};

2.2.23. Двадцать третий платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа23} ({v8 СуммаПлатежаПрописью23}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью23};

2.2.24. Двадцать четвертый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа24} ({v8 СуммаПлатежаПрописью24}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью24};

2.2.25. Двадцать пятый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа25} ({v8 СуммаПлатежаПрописью25}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью25}.

2.3. Оплата за квартиру может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации договора.

### **3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Срок окончания строительства: второе полугодие 2020 года.

3.2. Срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию - второе полугодие 2020 года.

3.3. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 120 (ста двадцати) дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Документом, удостоверяющим факт передачи Квартиры, является акт приема-передачи. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Свердловской области.

3.4. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.3 договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. 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 долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается срок начала передачи. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

3.5. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.6. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 3.3 и (или) 3.6. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства считается принявшим объект долевого строительства. Кроме того, при неприятии квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

3.8. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п.1.2 настоящего Договора, т.е. 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 перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.9. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.10. После получения акта приема-передачи, Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.11. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком разрешения на ввод эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 1.2 договора, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику,

предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования.

## 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к Настоящему договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Настоящего договора.

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

5.2. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (ТСЖ) в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта. В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

5.5. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.6. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе.

5.7. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

5.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.9. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.10. Подписанием настоящего договора Участник выражает свое согласие на государственную регистрацию настоящего Договора за свой счет силами Застройщика.

Для государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику:

- нотариально удостоверенное согласие супруга/ супруги (при наличии) на заключение настоящего Договора;
- нотариальную копию свидетельства о заключении брака (при зарегистрированном браке)/ брачного договора
- нотариальную копию свидетельства о расторжении брака, заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в случае, если Участник не состоял в брачных отношениях), а также иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений
- нотариально оформленную доверенность для представления его интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по вопросам государственной регистрации настоящего договора, всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), с правом получения зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника долевого строительства. Данная доверенность оформляется на лиц, указанных в перечне, предоставленном Застройщиком.
- иные необходимые для государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии документы.

Услуги по регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру) оказываются по отдельному соглашению и в стоимость данного договора не входят. В стоимость настоящего договора не входит также оплата всех необходимых сборов и пошлин. При условии заключения соответствующего отдельного договора между Застройщиком и Участником долевого строительства, Застройщиком осуществляется государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на указанное в п. 1.1. настоящего договора жилое помещение в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.11. Участник долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока,

установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

5.12. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

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

5.14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие 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. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

5.15. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам, передано третьим лицам по выбору Застройщика.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

5.16. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

5.17. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку, хранение, использование и передачу своих персональных данных.

5.18. Способом обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьями 12.1-15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ наряду с залогом в порядке, установленном статьями 13-15 указанного Федерального закона, являются обязательные отчисления Застройщика в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

5.19. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.20. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

5.21. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктом 5.20. настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в Железнодорожный районный суд г. Екатеринбурга, либо Арбитражный суд Свердловской области в соответствии с подведомственностью.

6.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.3. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены

Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

6.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

## 8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы штраф в размере 5% от цены договора.

8.3. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства при расторжении договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке.

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

**ООО «Брусника. Екатеринбург»**

Юридический адрес: 620075, г. Екатеринбург,

Ул. Малышева, д.51, 37 этаж, оф. 37/05

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург,

Ул. Малышева, д.51, 37 этаж, оф. 37/05

ИНН: 6671382990/ КПП 668501001

ОГРН 1116671018958

**р/сч: 40702810316540030182**

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Екатеринбург

БИК 046577674

**кор/сч: 30101810500000000674**

**представитель по доверенности**

**№ 66/38-н/66-2018-5-768 от 28.06.2018 г.**

\_\_\_\_\_/Т.Р.Сурматов /

М.П.

### Участник долевого строительства

**{v8 ПокупательФИО1}**

Дата рождения: {v8 ПокупательДатаРождения1}

Место рождения: {v8 ПокупательМестоРождения1}

{v8 ПокупательВидДокумента1} {v8

ПокупательСерияНомерПаспорта1}

Выдан {v8 ПокупательКемВыданПаспорт1}, {v8

ПокупательДатаВыдачиПаспорта1}

Зарегистрирован по адресу: {v8

ПокупательАдресПоПрописке1}

Тел.: {v8 ПокупательКонтактныйТелефон1}

ИНН: {v8 ПокупательИННКлиента1}

Email: {v8 ПокупательEmail1}

**{v8 ПокупательФИО1}/\_\_\_\_\_ /**



**СУХОДОЛЬСКИЙ**  
КВАРТАЛ

Приложение 1  
К Договору № {v8 НомерДоговора}  
участия в долевом строительстве  
от {v8 ДатаДоговораПрописью}

**План квартиры № {v8 НомерКвартиры} площадью {v8 ПлощадьОбщая} кв.м. на {v8 Этаж} этаже 6  
секционного жилого дома секция {v8 БлокСекция} по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург**

**Застройщик / \_\_\_\_\_ /**

**Участник долевого строительства {v8 ПокупательФИО1} / \_\_\_\_\_ /**