

## Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договоров участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

### ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург \_\_\_\_\_ 201\_ г.

Акционерное общество «ЮИТ Уралстрой» (ОГРН 1069673068717), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_ нотариусом города Екатеринбурга \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гражданин(ин) Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ кем, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые как «Стороны», заключили настоящий договор (далее именуемый - Договор) о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок обеспечить строительство \_\_\_\_\_ (далее именуемый - Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством, передать Дольщику квартиру (объект долевого строительства), имеющую строительный номер \_\_\_\_\_ (в осях \_\_\_\_\_), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру.

Основные характеристики объекта долевого строительства:

- назначение объекта долевого строительства - \_\_\_\_\_
- этаж, на котором расположен такой объект долевого строительства \_\_\_\_\_,
- площадь квартиры (отапливаемая, без учета площади лоджий, балконов, террас, тамбуров и т.д., и т.п.) - \_\_\_\_\_;
- жилая площадь (площадь комнат) - \_\_\_\_\_;
- общая проектная площадь (с учетом площади лоджий, балконов, террас, тамбуров и т.д., и т.п. с понижающими коэффициентами) - \_\_\_\_\_.

Информация о количестве и площадях комнат, помещений вспомогательного использования (кухни, санузлы, коридоры, кладовки и пр.), о количестве и площадях лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении содержится в Приложении № \_\_\_ к Договору (планировка квартиры), которое является его неотъемлемой частью.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Право на землю: Свидетельство о государственной регистрации права собственности \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

- Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_;

- Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.;

- проектной декларации, опубликованной на сайте [www.yitdom.ru](http://www.yitdom.ru). Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

Основные характеристики Объекта:

- вид – \_\_\_\_\_
- назначение - \_\_\_\_\_
- этажность - \_\_\_\_\_,
- общая площадь всего Объекта - \_\_\_\_\_,
- материал наружных стен - \_\_\_\_\_,
- материал междуэтажных перекрытий - \_\_\_\_\_,
- класс энергоэффективности Объекта - \_\_\_\_\_,
- данные о сейсмостойкости Объекта - \_\_\_\_\_.

**1.3.** Застройщик осуществляет организацию строительства Объекта путем проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства, в том числе осуществляет функции Заказчика в соответствии с действующим законодательством РФ.

**1.4.** Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Дольщика к участию в финансировании строительства Объекта на основании, указанных в п. 1.2. Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Квартиры. Застройщик гарантирует, что передаваемая Дольщику Квартира на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

**1.5.** Квартира передается Дольщику в состоянии, определенном в Приложении № \_\_ к Договору.

**1.6.** Срок завершения строительства (срок завершения строительно-монтажных работ) - \_\_\_\_\_. Срок получения на ввод Объекта в эксплуатацию \_\_\_\_\_. Данные сроки носят информационный характер и их изменение не влечет ответственности Застройщика перед Дольщиками. В случае, если изменение срока завершения строительства Объекта, срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не влечет изменения срока передачи объекта долевого строительства Дольщику, указанного в п. 4.5. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за изменение указанных в настоящем пункте сроков.

В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (имеется в виду срок, установленный в п.4.5), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. При этом, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**1.7.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом акт приема-передачи квартиры подписывается в четырех экземплярах: два из которых остается у Застройщика, два передается Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**1.8.** Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

Дольщик подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.
- О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.
- Об Объекте, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.
- Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Квартиру.
- О моменте возникновения права собственности Дольщика на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта.
- О правовых основаниях строительства Объекта (п.1.2. Договора).
- О переходе на Дольщика бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.
- Об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также сведения о страховой организации.

**1.9.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом земельного участка и строящегося на нем Объекта обеспечивается возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве) и (или) договором, а также уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта

долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства со страховой компанией, соответствующей требованиям, установленным законодательством РФ, а также залогом (далее – Договор страхования ответственности Застройщика) обеспечивается обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику, в сроки установленные настоящим договором.

## **2. Обязанности Застройщика**

**2.1.** Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

**2.2.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязанность Застройщика по передаче Квартиры возникает только после выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате Цены договора, согласно раздела 5 Договора.

**2.3.** По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

**2.4.** На основании Договора страхования ответственности Застройщика передать Дольщику Страховой полис, подтверждающий право на получение страхового возмещения при наступлении страхового случая. Страховые полисы, выданные в рамках исполнения Договора страхования ответственности Застройщика, считаются заключенным со дня государственной регистрации Договора и действуют до предусмотренного Страховым полисом срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику.

## **3. Обязанности Дольщика**

**3.1.** Надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате Квартиры в соответствии с разделом 5 «Цена и порядок расчетов по договору» Договора.

**3.2.** Совершить действия, связанные с приемкой объекта долевого строительства и подписанием акта приема-передачи, в сроки и в порядке согласно п. 4.5. – 4.7. настоящего договора.

**3.3.** Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Дольщиком не будут предприняты действия по регистрации Договора (в том числе переданы Застройщику нотариальное согласие супруга(-и) на заключение Договора, либо нотариальную копию свидетельства о заключении брака, нотариальную копию свидетельства о расторжении брака, нотариальное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в случае, если Дольщик не состоял в брачных отношениях), а также иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений, брачный договор и иные необходимые документы), в противном случае Договор считается аннулированным по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его подписания Сторонами. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

**3.4.** Дольщик обязуется с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в том случае, когда составление такого документа предусмотрено настоящим Договором и действующим законодательством, в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, оплачивать коммунальные услуги, в том числе компенсировать организации, принявшей дом в эксплуатацию или фактически осуществившей такие расходы, расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и/или Объекта, нести расходы по содержанию сетей и инженерных сооружений, задействованных в обеспечении электро, водо и газоснабжении (теплоснабжении) после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**3.5.** Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

## **4. Передача Объекта долевого строительства**

**4.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи объекта долевого строительства.

**4.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**4.3.** Договором Стороны предусмотрели, что досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается при условии, что Дольщиком исполнены обязательства по оплате в полном объеме.

**4.4.** Застройщик не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомляет Дольщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 4.7. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. В случае досрочной передачи объекта долевого строительства Застройщик направляет Дольщику уведомление о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение месяца с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**4.5.** Срок передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства – в течение Десяти рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, если Стороны при приемке составляет дефектную ведомость срок передачи Объекта долевого строительства переносится на день повторной приемки, указанный в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Единый срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования – до \_\_\_\_\_ года. При этом, Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти дней со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Квартиру по акту приема-передачи объекта долевого строительства или отказаться от подписания акта приема-передачи квартиры с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме.

**4.6.** В случае обнаружения при осмотре Квартиры дефектов и/или недоделок Стороны составляют дефектную ведомость, включающую перечень дефектов и/или недоделок и сроки их устранения. При этом Стороны определили, что срок устранения недоделок и/или дефектов зависит от характера и сложности недостатков и в любом случае будет составлять не менее 10 рабочих дней. После устранения выявленных дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Квартиру в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика заказного письма с уведомлением о вручении либо вручения лично под расписку.

В случае, если при повторной приемке Дольщиком выявлены новые замечания, то Дольщик, при условии устранения первоначальных замечаний, обязуется принять Квартиру и подписать акт приема-передачи объекта долевого строительства, а новые замечания фиксируются в отдельном акте осмотра с указанием сроков устранения и стороны заключают соглашение об устранении недостатков.

**4.7.** В случае, если Дольщик не прибывает для приемки объекта долевого строительства в течение срока, установленного п. 4.5. настоящего договора; недобросовестно уклоняется от подписания акта приема-передачи в обусловленный срок; не явился для приемки устраненных замечаний либо уклоняется от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком замечаний, то замечания считаются устраненными и Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом к Акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие получение либо возврат Дольщиком соответствующего уведомления.

С момента составления одностороннего акта объект долевого строительства считается принятым Дольщиком без замечаний, риск случайной гибели и повреждения объекта долевого строительства переходит к Дольщику.

**4.8.** Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Квартиры, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям. Указанные факты подтверждаются вступившим в силу решением суда.

**4.9.** Подписание Дольщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства или оформление Застройщиком в порядке п. 4.7. Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, является подтверждением Дольщиком надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

**4.10.** В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

## **5. Цена и порядок расчетов по договору**

**5.1.** Дольщик обязуется уплатить цену договора в размере и в порядке, определенном в Приложении № \_\_\_\_\_ к договору (далее – Цена договора).

5.1.1. Дольщик обязуется оплатить цену Договора единовременным платежом (без рассрочки) в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации Договора в размере \_\_\_\_\_ в соответствии с таблицей 1 Приложения № 2.

5.1.2. В случае неоплаты Дольщиком цены Договора в сроки и в размере, указанные в п. 5.1.1. настоящего Договора, оплата производится в рассрочку с учетом индексации цены Договора в соответствии с таблицей 2 Приложения № 2. При этом Дольщик уведомлен, что цена Договора в данном случае увеличивается.

5.1.3. В случае просрочки оплаты согласно таблице 2 Приложения № 2, Дольщик обязуется согласовать с Застройщиком новый график оплаты (таблица 2 Приложение № 2) в течение 7 календарных дней с момента неисполнения обязанности по оплате. В случае, не согласования Дольщиком в указанный срок нового графика, то индексация непоплаченных квадратных метров производится по той же методике, что указана в таблице 2 Приложения № 2.

**5.2.** В случае досрочного выполнения обязанности по оплате стоимости Объекта долевого строительства, Дольщик производит расчет оставшейся суммы по цене из расчета стоимости одного квадратного метра, установленной Застройщиком на дату оплаты в таблице 2 Приложения №2 к Договору.

**5.3.** Цена договора устанавливается в рублях. По соглашению Сторон оплата Цены договора (или ее части) производится путем внесения денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 11 Договора. При этом датой оплаты считается дата внесения денежных средств Дольщиком в банковскую или кредитную организацию.

По дополнительному соглашению сторон оплата Цены договора (или ее частей) может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

**5.4.** Стороны установили, что разница между Ценой договора и величиной затрат, понесенных Застройщиком на создание Объекта в части, пропорционально относящейся к созданию Объекта долевого строительства, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика, возврату дольщику не подлежит.

**5.5.** Дольщик путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Дольщиком.

**5.6.** Любые выплаты денежных средств Дольщику по Договору могут производиться путем перечисления денежной суммы на счет Дольщика, указанный им в заявлении, если иное не установлено настоящим договором или дополнительными соглашениями к нему.

**5.7.** В случае отклонения фактической площади передаваемой Квартиры по данным БТИ от соответствующей проектной площади, указанной в п. 1.1 (а) настоящего договора, Стороны осуществляют возврат/доплату денежных средств, исходя из стоимости одного квадратного метра, действующей на момент последней оплаты. В случае возврата части суммы Цены договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Дольщика заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае доплаты Цены договора по перерасчету Дольщик производит такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Оформление дополнительного соглашения об изменении цены договора в данном случае не требуется.

Возврат/доплата денежных средств в случае отклонения фактической площади террасы, тамбура, балкона, лоджии (при их наличии) по данным БТИ от соответствующей проектной площади, указанной в п. 1.1 настоящего договора, не производится.

## **6. Дополнительные условия**

**6.1.** Регистрация изменений Договора осуществляется за счет средств и силами той стороны, по чьей инициативе вносятся изменения.

**6.2.** Оформление правоустанавливающих документов (технический план на квартиру, постановка на кадастровый учет квартиры, получение свидетельства о праве собственности) на квартиру осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

**6.3.** Перепланировку, переустройство Квартиры Дольщик вправе производить только после государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (Квартиру). В случае нарушения данного условия Дольщик обязан привести Квартиру в исходное состояние и уплатить соответствующие штрафы, либо компенсировать Застройщику расходы на приведение Квартиры в исходное состояние и уплату соответствующих штрафов.

**6.4.** Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им Цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до срока, указанного в п.1.6. договора, при условии предварительного уведомления Застройщика о

предстоящей уступке. Договор уступки права требования оформляется силами и за счет Дольщика. Договор уступки прав требования должен быть подписан в 4 экземплярах, один из которых предоставляется Застройщику.

После государственной регистрации договора уступки права требования по Договору, Дольщик обязуется не позднее трех рабочих дней с момента государственной регистрации уведомить Застройщика об уже совершенной уступке прав требований по Договору с приложением соответствующих доказательств – зарегистрированного договора уступки прав требований по Договору.

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

**6.6.** Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Дольщика, 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 Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Дольщика предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиком Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

## **7. Гарантийные обязательства**

**7.1.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**7.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте.

**7.3.** Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**7.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

**7.5.** Гарантийный срок, установленный в п. 7.1. договора, распространяется на несущие конструкции здания. На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов (паспортов, сертификатов, ГОСТов, СНИПов и т.п.) изготовителем и начинается исчисляться с момента, установленного изготовителем.

**7.6.** В случае обнаружения Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства в период гарантийного срока Дольщик имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика.

**7.7.** При выявлении Дефекта Дольщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

**7.8.** Если того требует характер Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины Дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Дольщика. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер Дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за Дефект несет Застройщик.

**7.9.** Если Дефект может привести к ухудшению качества Квартиры или Дома, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

**7.10.** Не является нарушением требований к качеству квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в настоящем договоре проектной площадью за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых законодательством РФ пределах (не более 5 % общей площади квартиры), кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 8 % проектной площади.

## **8. Ответственность сторон**

**8.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8.2.** В случае наступления обстоятельств не зависящих от воли Сторон (форс-мажор), вызванных прямо или косвенно наводнением, пожаром, землетрясением, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, забастовками, или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, сроки выполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

**8.3.** Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по Договору. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа либо Уральской Торгово-промышленной палаты. В этом случае сторона освобождается от ответственности по Договору.

**8.4.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом Дольщик обязуется явиться в отдел продаж Застройщика за получением расчета суммы неустойки. Сумма следующего платежа состоит из суммы неустойки и последующей части долевого взноса.

**8.5.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

## **9. Основания для расторжения договора**

**9.1.** Стороны вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном или в судебном порядке при наличии оснований, указанных в ст. 9 Закона о долевом строительстве.

**9.2.** Если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в полном объеме в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего расторжения договора Застройщиком.

**9.3.** В случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Графиком оплаты Цены договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона о долевом строительстве.

**9.4.** При наличии оснований, предусмотренных п. 9.2., 9.3. Договора, для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования, по истечении 30 дней со дня отправки уведомления, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**9.5.** В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным законодательством РФ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

## **10. Порядок внесения изменений в договор**

**10.1.** Изменения в настоящий договор вносятся в порядке, установленном законодательством РФ по соглашению сторон.

**10.2.** Сторона иницирующая изменение обязана направить другой стороне уведомление с предложением внести изменения в договор и представить проект соответствующих изменений. Такое уведомление должно быть отправлено заказным письмом с описью и уведомлением по почте или вручено лично под расписку.

## **11. Заключительные положения**

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

**11.1.** Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему, за исключением случаев расторжения Договора в установленном законом порядке.

**11.2.** Договор может быть расторгнут только по взаимному соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором и законом.

**11.3.** Дольщик обязуется в случае изменения реквизитов, указанных в Договоре, в течение трех дней с момента их изменения, уведомить об этом Застройщика, путем направления Застройщику заказного письма с уведомлением о вручении сотруднику отдела продаж. В противном случае все письма направленные Застройщиком Дольщику считаются отправленными по надлежащему адресу.

**11.4.** Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и регистрирующего органа, состоит из семи страниц, каждая из которых подписана сторонами и Приложений № 1 (Уровень отделки квартиры объекта долевого строительства), № 2 (График оплаты), № 3 (Планировка квартиры).

Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

**11.5.** Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**11.6.** Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

## 12. Юридические адреса и реквизиты сторон

**Застройщик:** АО «ЮИТ Уралстрой»

**Дольщик:**

Юридический адрес: 620135 г. Екатеринбург,  
ул. Красных командиров, 23.

Тел. 8 (343) 367 70 90

Банковские реквизиты:

р/с 40702810616110119735

к/с 30101810500000000674

в Уральском банке СБ РФ

БИК 046577674

Северное ОСБ № 4903 г. Екатеринбурга

Получатель: АО «ЮИТ Уралстрой»

ОГРН 1069673068717

ИНН/КПП 6673150882\667301001

Адрес электронной почты **yituralstroi@yit.ru**

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

## 12. Подписи сторон

**АО «ЮИТ Уралстрой»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /