

Договор участия в долевом строительстве № Д/М-___

г. Екатеринбург

"__" _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СК СОЮЗ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Енина Ильи Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый (ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые как «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона 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 РФ» заключили настоящий договор (далее именуемый - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок обеспечить строительство **Многokвартирного жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями на 1-ом этаже и встроено-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Миасская**, расположенного на земельном участке общей площадью 4062,0 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0000000:98177 (далее именуемый – «Объект») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством передать Дольщику в единоличную собственность жилое помещение: **Однокомнатную квартиру, проектный номер ____, проектной площадью __ кв.м., в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с учетом коэффициента 0,5 составляет __ кв.м. на __ этаже**, далее именуемое по тексту Договора как «Объект долевого строительства» (Характеристика Объекта долевого строительства - Приложение №1).

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании следующего права на землю, подтвержденного:

- Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2017г.: земельный участок, кадастровый номер 66:41:0000000:98177, адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Миасская, площадь 4062 +/- 22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка. Вид права: собственность.

- Разрешение на строительство №RU 66302000-647-2017 от 04.08.2017 г.

- Проектной декларации, опубликованной на сайте <http://navigator-ekb.ru> 29.08.2017г.

При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Застройщик осуществляет организацию строительства Объекта путем проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.

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 Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует, что передаваемый Дольщику Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

1.5. Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии,

определенном в Приложении №2 к Договору (Уровень отделки Помещения). Согласно проектной документации внутренняя отделка помещений Объекта – черновая (подготовка под чистовую), по согласованию сторон договора возможна чистовая отделка. Отделка помещений общего пользования жилой части, встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения и автостоянки – соответственно назначению помещений.

1.6. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома - III квартал 2019 года. Срок передачи Объекта долевого строительства - в течение 90 дней с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 31 декабря 2019 г. при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору.

Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату подписания Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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

1.8. 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 Объекта долевого строительства 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.

1.9. Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Дома 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 расположен Объект долевого строительства; о характеристиках Объекта долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Дольщика на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе Объекта;
- о правовых основаниях строительства Объекта (п.1.2. Договора);
- о переходе на Дольщика бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Дома.

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 Объект долевого строительства по акту приема-передачи. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства

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. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.6 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в обозначенный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

3. Обязанности Дольщика

3.1. Дольщик обязуется:

3.1.1. Надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 5 «Цена и порядок расчетов по договору» Договора.

3.1.2. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переоборудования, в том числе замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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 Дома, 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 теплоснабжении после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.5. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведения замеров БТИ и ввод дома в эксплуатацию.

3.2. Дольщик не вправе посещать строящейся жилой дом без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты. В противном случае Застройщик не несет ответственность за безопасность Дольщика.

3.3. До приемки Объекта долевого строительства компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные застройщиком в случае нарушения Дольщиком установленного договором срока приемки объекта

долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.

3.4. В случае нарушения Дольщиком срока приемки Объекта долевого строительства от Застройщика дольщик уплачивает Застройщику пеню в размере 0,1 % от стоимости объекта долевого строительства за каждый день, сверх срока, установленного для приемки объекта долевого строительства, до момента подписания акта приемки-передачи.

3.5. Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным требованиям.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения своих обязательств по договору долевого участия в строительстве.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче 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 в течение тридцати рабочих дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить 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.

4.5. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение тридцати дней со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи или отказаться от подписания акта приема-передачи с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме.

4.6. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства 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 в любом случае будет составлять не менее 10 рабочих дней. После устранения выявленных дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения

от Застройщика заказного письма с уведомлением о вручении либо вручения лично под расписку.

4.7. В случае, если Дольщик 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 с привлечением не менее двух свидетелей.

При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5. срок, или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в первом абзаце настоящего пункта), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.8. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Объекта долевого строительства, 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. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

4.9. Стороны определили, что существенным изменением проектной документации Дома, а именно размера передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Объекта долевого строительства не более 5 (пяти) % от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Объекта, указанного в п. 1.1. Договора.

Иные несущественные изменения проектной документации Дома вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

4.10. 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.

5. Цена и порядок расчетов по договору

5.1. Дольщик обязуется уплатить цену договора в размере _____ (_____) рублей (далее – «Цена договора») исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей.

Дольщик обязуется уплатить цену договора до _____ г. Указанная в настоящем пункте Цена Договора не подлежит изменению на протяжении действия настоящего Договора.

5.2. В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта долевого строительства, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования Объекта, в т.ч. стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство Объекта инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с возведением жилого Дома.

5.3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период.

Оплата Цены договора производится Дольщиком любым не запрещенным законом способом, в т.ч. может производиться зачетом взаимных встречных требований.

5.4. В случае отклонения фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным БТИ от соответствующей проектной площади, указанной в п. 1.1 (а) настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны осуществляют возврат/доплату денежных средств, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п.5.1 настоящего Договора. При этом Стороны установили, что возврат/доплата производится за квадратные метры, превышающие установленные настоящим пунктом один квадратный метр. 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.

5.5. Дольщик вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных п. 5.1.

5.6. Справка о полной оплате стоимости Объекта выдается Дольщику только после полной оплаты последней цены Договора в полном объеме, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств, и компенсацию расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6. Дополнительные условия

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

6.2. Перепланировку, переустройство Объекта долевого строительства Дольщик вправе производить только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на Нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона 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". Уступка прав требования по Договору Долящиком допускается только при условии соответствующего письменного согласия Застройщика согласно норм п. 2 ст. 391 ГК РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Уступка Долящиком прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Договор уступки прав требований по настоящему договору, должен быть зарегистрирован в порядке, который установлен для регистрации договоров долевого строительства.

Договор уступки права и/или перевод долга оформляется силами и за счет Долящика. Договор уступки прав требования и/или перевод долга должен быть подписан в 4 экз., один из которых предоставляется Застройщику.

После государственной регистрации договора уступки права требования и/или перевода долга по настоящему договору, Долящик обязуется не позднее трех рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требований Застройщику.

6.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Долящика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Долящиком собственными силами и за свой счет.

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. Долящик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. 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 Долящиком или привлеченными им третьими лицами.

7.4. 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.). Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинается исчисляться с момента, установленного изготовителем.

7.5. 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.

7.6. В случае обнаружения Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, Дольщик имеет право 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 Объекта долевого строительства или Объекта, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

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, предписаниями, приказами или иным административным вмешательством со стороны государственных и/или муниципальных органов, или какими-либо другими постановлениями, административными или правительственными ограничениями, оказывающими влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему Договору, 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.

8.6. После ввода в эксплуатацию Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

8.7. В случае если задержка ввода Объекта в эксплуатацию произошла по вине Дольщика, последний возмещает Застройщику сумму штрафных санкций, выставленных Застройщику другими Дольщиками. Дольщик производит оплату в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком штрафных санкций.

9. Расторжение договора

9.1. 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 отказа от исполнения договора Застройщиком.

9.2. 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 полном объеме в соответствии с Графиком оплаты Цены договора, то есть нарушение срока внесения платежа в полном объеме в соответствии с Графиком оплаты Цены договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком.

9.3. В случае наличия оснований, предусмотренных п. 9.1. 9.2. 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, 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.

9.4. Возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

9.5. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон, возврат денежных средств осуществляется в срок до 6 (шести) месяцев с момента регистрации соглашения.

10. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст.23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.)).

Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения

10.2. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.), ФЗ N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства..."»

10.3. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п.1 ст. 12.1 ст. 12.1 ФЗ №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

11. Заключительные положения

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. Расходы по регистрации настоящего Договора распределяются между Дольщиком и Застройщиком в равных долях.

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. В противном случае все письма, направленные Застройщиком Дольщику, считаются отправленными по надлежащему адресу.

11.4. Договор составлен в четырех экземплярах, два для Застройщика, один для Дольщика и один для регистрирующего органа, состоит из десяти страниц, каждая из которых подписана сторонами и Приложений № 1-2.

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. Приложения:

12.1. Приложение №1 - Характеристика Объекта долевого строительства.

12.2. Приложение №2 - Уровень отделки Помещения.

13. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик:
ООО «СК СОЮЗ»

Дольщик:
ФИО

ИНН 6678004243, КПП 667801001,

Дата рождения ____ года

ОГРН 1116678004178,
Адрес: 620027, город Екатеринбург,
улица Шевченко, дом, 9, офис № 314
Тел. 8 (343)287-03-44, факс 388-24-54
р/с 40702810300020001116
к/с 30101810965770000413
Филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО)
БИК 046577413

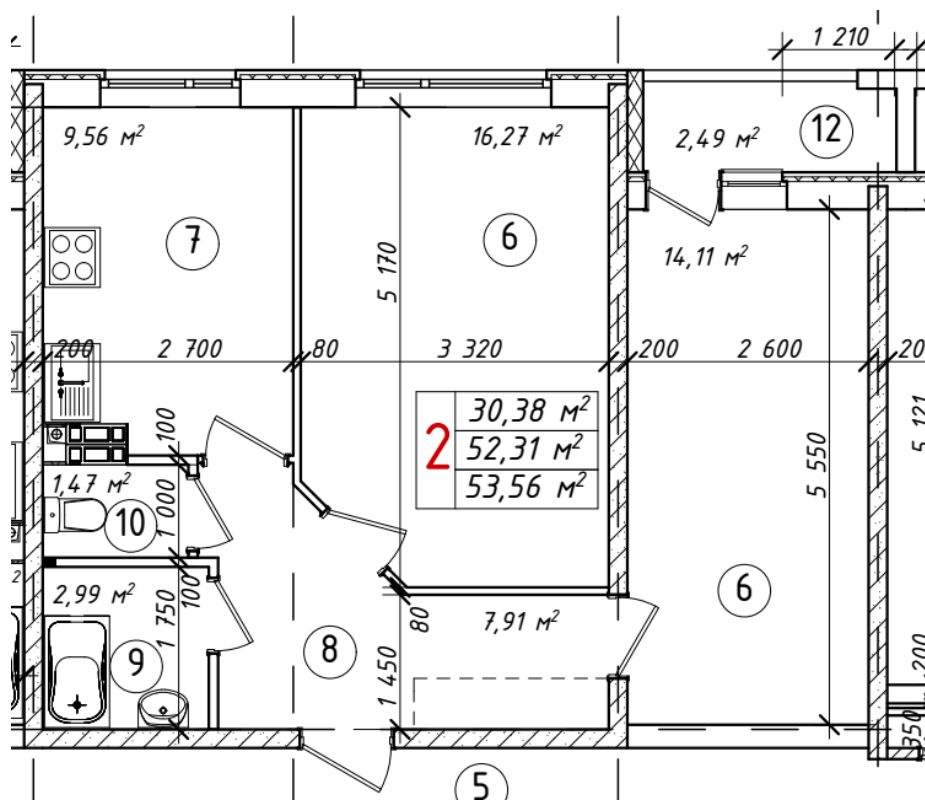
_____/Енин И.В/
м.п.

Место рождения: ____
Паспорт серия ____ № ____
Выдан _____,
_____ года
Код.подр. _____
Адрес регистрации: г. Екатеринбург,
ул. _____
Контактный телефон: _____

_____/_____

Характеристика Объекта долевого строительства.

Проектный №	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, м ² с учетом балконов (лоджий)	В том числе площадь жилая, м ²	Площадь балконов (лоджий) с коэффициентом 0,5 м ²
10	2	3	53,56	30,38	1,25



Застройщик

_____/ Енин И.В./

Дольщик

_____/ _____/

Приложение №2 к Договору участия в долевом строительстве № Д/М-__
от _____ г.

Уровень отделки Помещения:

стены в комнатах и санузлах	оштукатурены, подготовлены к окраске или оклейке обоями;
потолок	монолитный железобетон;
пол в комнатах	цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция;
пол в санузлах	гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка;
сантехника	без установки ванны, унитаза в одном туалете и раковина на кухне;
разводка труб водоснабжения и отопления	горизонтальная, в полу, устанавливаются приборы учета воды и тепла на каждую квартиру;
входная дверь	металлическая сейф-дверь отечественного производства;
межкомнатные двери	не устанавливаются;
окна	двухкамерные стеклопакеты, пластиковые подоконники и откосы;
остекление лоджий и балконов	алюминиевый профиль с раздвижным открыванием, ограждения нижней части — кирпичное, на верхних этажах витражное остекление с частичной тонировкой.

Застройщик

_____ / Енин И.В./

Дольщик

_____ / _____