

Договор участия в долевом строительстве № Д/М- _____

г. Екатеринбург

" ____ " _____ 2018 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 **Многоквартирного 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 (совместную) собственность жилое помещение _____ **комнатную 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».

Планировка Объекта долевого строительства, с указанием кол-ва комнат, общей и жилой площади и иных характеристик жилого помещения, подлежащего передаче Дольщику, содержится в Приложении №1 к настоящему договору.

Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже, с указанием проектных характеристик объекта содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

Уровень отделки и основные характеристики мест общего пользования, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте договора адрес Объекта является строительным адресом дома, которому после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес, то же касается номера квартиры.

Стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.1. настоящего договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются согласно данных документа, выданного по результатам замеров БТИ, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

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 №3 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.

1.10. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Дольщика. В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Объекта долевого строительства (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Квартире), Застройщик обязуется известить Дольщика письменно, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к договору об изменении технических характеристик Объекта долевого строительства.

1.11. Исполнение обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается следующим:

залогом в порядке, предусмотренном ст.13-15 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 Российской Федерации".

1.12. Подписанием настоящего договора Дольщик считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Объектов, относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Объектов долевого строительства, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка.

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. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.2 настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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, воду и теплоснабжении после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.6. 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.

3.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Объекту долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

3.7. Дольщик обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации договора, забрать свой экземпляр зарегистрированного договора и своевременно приступить к его исполнению.

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 4.6. 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. Дольщик в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в п.4.5. Договора обязан осуществить осмотр Объекта долевого строительства, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность. При отсутствии у Дольщика замечаний он подписывает Акт приема-передачи. При наличии у Дольщика замечаний стороны фиксируют данные замечания в Дефектном акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Дольщиком Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в Дефектном акте (с указанием даты) факт снятия всех замечаний.

После подписания Дефектного акта со снятием всех замечаний Дольщик подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом Дольщик не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания им Дефектного акта со снятием всех замечаний;

Неявка Дольщика в срок, указанный в пункте 4.6. настоящего договора, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Дефектном акте) и/или неподписание Дольщиком акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5., 4.6. срок, или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Подписание Дольщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства или оформление Застройщиком в порядке п. 4.6. 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 не позднее «____» _____ года.

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 последним 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.

5.7. В случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.8. Уплата цены Объекта долевого строительства, производится в полном объеме в срок указанный в п.5.1. договора. В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 12.1 настоящего Договора, Дольщик обязуется произвести оплату в течение 5-ти (пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора.

Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами.

6. Дополнительные условия

6.1. Регистрация Договора и изменений к Договору осуществляется сторонами поровну.

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 Дольщиком 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 Дольщиком 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 Дольщика. 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, Дольщик 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 Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Дольщиком 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. Дольщик 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 Дольщиком 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.

Стороны настоящего договора признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, помещений и т.д.) не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами, и не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Дольщиком и не могут быть основанием для отказа Дольщика от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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.

9.6. При расторжении договора по любым основаниям, если Дольщиком привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Дольщик обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

9.7. При расторжении договора по любым основаниям, если Дольщиком является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

9.8. При расторжении договора по любым основаниям, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

9.9. Если расторжение настоящего Договора производится по инициативе Дольщика, Дольщик обязуется: а) произвести Застройщику оплату расходов на оплату государственной пошлины в связи с регистрацией Договора и в связи с его расторжением, осуществлением такой оплаты, а также расходов, понесенных Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации договора, сдачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Дольщику, и прочие расходы - в общей сумме 7 000 руб.; б) компенсировать Застройщику затраты на оплату страховой премии; в) компенсировать Застройщику затраты, связанные с возвратом Дольщиком денежных средств в связи с расторжением договора (в том числе, но не ограничиваясь, комиссия банка в связи с перечислением денежных средств, исходя из тарифов, установленных банком; оплата услуг нотариуса, связанных с внесением денежных средств на депозит и прочее).

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. Правопреемство

11.1. В случае передачи Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Дольщик обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

11.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Дольщиком и произведенной Дольщиком оплаты по такому договору.

11.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Дольщик.

11.4. В том случае, если Дольщик совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, не соблюдая условий настоящего договора Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

12. Заключительные положения

12.1. 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.

Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Дольщиком не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, он считается расторгнутым по истечении 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

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

12.3. 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.

12.4. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование,

передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные 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 Дольщика в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

Дольщик не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

12.6. Если Дольщиком является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

12.7. Договор составлен в четырех экземплярах, два для Застройщика, один для Дольщика и один для регистрирующего органа, состоит из одиннадцати страниц, каждая из которых подписана сторонами и Приложений № 1-3.

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.

12.8. Дольщик обязуется своевременно, т.е. в пятидневный срок, в письменном виде уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 14 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта и иных данных.

Существенные изменения и дополнения к Договору (предусмотренные законодательством в п.4 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) 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.

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

13. Приложения:

13.1. Приложение №1 – Схема расположения объекта долевого строительства на этаже.

13.2. Приложение №2 - Характеристика Объекта долевого строительства.

13.1. Приложение №3 - Уровень отделки Помещения.

14. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «СК СОЮЗ»

ИНН 6678004243, КПП 667801001,

ОГРН 1116678004178,

Адрес: 620027, г. Екатеринбург,

улица Шевченко, дом, 9 оф. 314

Тел. 8 /343/287-03-44, (ф) 388-24-54

р/с 40702810438370001832

к/с 30101810100000000964

в Дополнительном офисе «Исеть»

АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 046577964

Дольщик:

Дата рождения _____ года

Место рождения: _____

Паспорт серия __ № _____

Выдан _____,

_____ года

Код подразделения: _____

Адрес регистрации: _____

СНИЛС

Контактный телефон: _____

Контактный телефон: _____

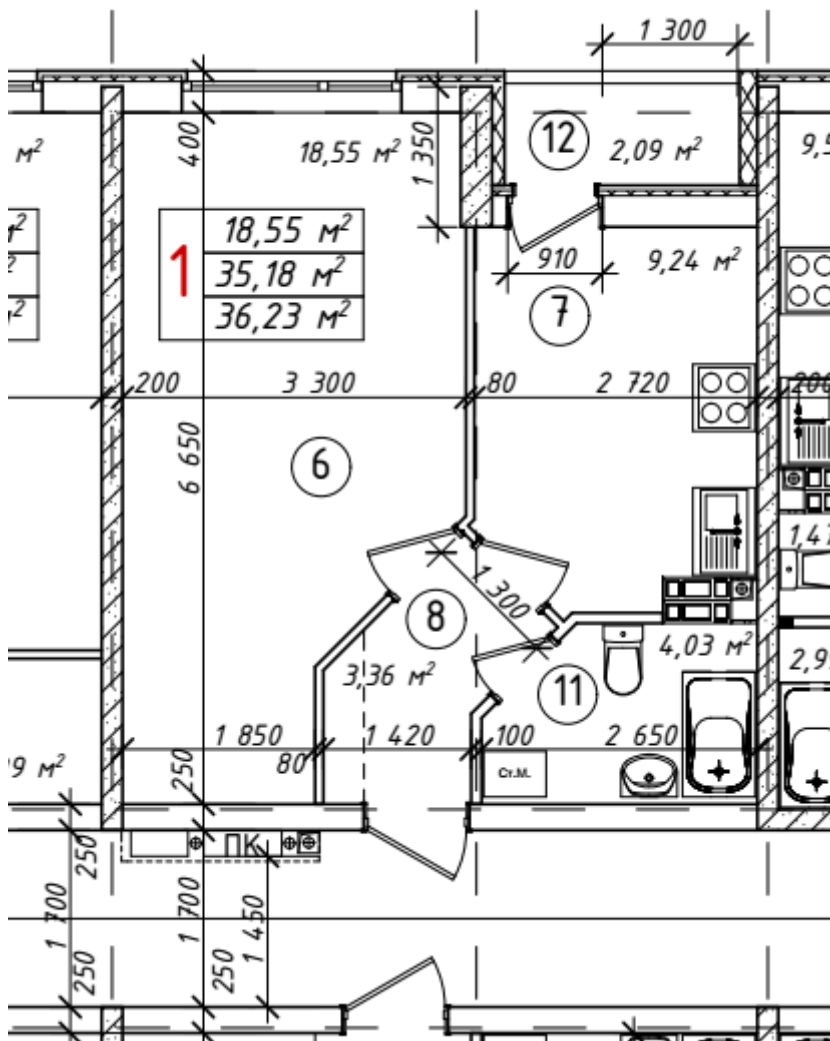
_____/Енин И.В./

м.п.

_____/_____/_____

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



Застройщик

Дольщик

_____ / Енин И.В. /

_____ / _____ /

Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома
Основные проектные характеристики многоквартирного дома

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Многоквартирный дом	Жилое	25	21662,12	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	Монолитные железобетонные	Высокий « В »	Высокий (до 6 баллов)

Уровень отделки и основные характеристики квартиры

Помещения квартиры	Стены	Пол	Потолок	Дверь
Коридор	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция	Монолитный железобетон	Металлическая сейф дверь
Комната	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция	Монолитный железобетон	Нет
Ванная	- гипсовая пазогребневая плита; - монолитный железобетон; -газозолобетонный блок с цементно-песчаной штукатуркой.	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция	Монолитный железобетон	Нет
С/У	- гипсовая пазогребневая плита; - монолитный железобетон; -газозолобетонный блок с цементно-песчаной штукатуркой.	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция	Монолитный железобетон	Нет
Кухня	Штукатурка	Цементно-песчаная стяжка	Монолитный железобетон	Нет

Лоджии

- остекление по проекту (алюминиевый профиль с раздвижным открыванием), пол бетонный без финишного покрытия.

Окна

- двухкамерные стеклопакеты, пластиковые подоконники и откосы.

Сантехника

- без установки ванны,
- унитаз (устанавливаются только в одном С/У или ванной),
- раковина (устанавливается на кухне).

Инженерные системы

Электрика (по проекту):

- выполнение электрической разводки по квартире с установкой розеток и выключателей,
- светильники не устанавливаются,
- электроплита не устанавливается,
- устанавливается кнопка дверного звонка,
- электрический полотенцесушитель не устанавливается.

Слаботочные сети (по проекту):

- телефонизация, телевидение, интернет – подводка до квартирного щита (ниши),
- входной видеодомофон устанавливается на двери подъезда, аудио трубка устанавливается в квартире.

Отопление (по проекту):

- металлические конвекторы с возможностью установки термоголовки (дополнительно).

Пожарная сигнализация:

- по проекту.

Вентиляция:

- по проекту.

Водоснабжение и канализация:

- по проекту,
- стояки, проходящие в квартире, не обшиваются.

Приборы учета

- поквартирные счетчики (устанавливаются в этажных щитках) электроэнергии - двухтарифные, ХВС, ГВС, отопление.
- общедомовые узлы учета.

Лифт

- по проекту.

Места общего пользования – чистовая отделка по проекту.

Застройщик:

Дольщик:

_____/Енин И.В./

_____/_____/_____