

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

_____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Строй Урал», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Яковлевой Ксении Владимировны, действующей по доверенности № 66 АА 3489848 от 17.02.2016 года, удостоверенной нотариусом города Екатеринбурга Гонгало Е.А., с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости:

Первая очередь строительства многофункционального жилого комплекса:

-многоквартирный 3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1-м этаже (№ 1.1 по ПЗУ), количество этажей – 11, в том числе 2 подземных этажа (подземная автостоянка 1.4), материалы стен - до 1 этажа включительно: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие), со 2 этажа и выше: бескаркасный со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); перекрытия - до 1 этажа включительно – монолитные железобетонные; со 2 этажа – сборные железобетонные; над 8 уровнем-монолитные железобетонные;

-многоквартирный 3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1-м этаже (№ 1.2 по ПЗУ); количество этажей – 11, в том числе 2 подземных этажа (подземная автостоянка 1.4), материалы стен - до 1 этажа включительно: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие), со 2 этажа и выше: бескаркасный со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); перекрытия - до 1 этажа включительно – монолитные железобетонные; со 2 этажа – сборные железобетонные; над 8 уровнем-монолитные железобетонные;

-многоквартирный 3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1-м этаже (№ 1.3 по ПЗУ); количество этажей – 33, в том числе 2 подземных этажа (подземная автостоянка 1.4), с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); перекрытия - монолитные железобетонные;

-встроенно-пристроенная подземная автостоянка (№ 1.4 по ПЗУ); количество подземных этажей – 2, с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); перекрытия - монолитные железобетонные.

Общая площадь всех помещений жилого комплекса – 68 832,5 м.кв.

Класс энергоэффективности – «А».

Величина расчетной силы сейсмического воздействия для высотной застройки на здания более 16 этажей оценена в 6 баллов, на здания менее 16 этажей в 5 баллов по шкале MSK-64.

На земельном участке, имеющем местоположение: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Азина (участок 1.1.). Кадастровый номер участка: 66:41:0206006:1535, общей площадью 10510 квадратных метра, далее по тексту «Жилой дом»,

и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется согласно условиям настоящего Договора оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять согласованный настоящим Договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является указанная ниже квартира в Жилом доме, далее по тексту «Объект долевого строительства».

Стороны согласовали, что по настоящему Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства: ___комнатная квартира № _____ (проектный) в - многоквартирном 3-х секционном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения на 1-м этаже (№ 1. __ по ПЗУ), расположенная на __ этаже, общей проектной площадью __ квадратных метров, включающая в себя проектные площади: комната 1 - __ кв.м.; комната 2 – __ кв.м.; комната 3 – __ кв.м.; комната 4 – __ кв.м.; кухня - __ кв.м.; сан.узел 1 - __ кв.м.; сан.узел 2 - __ кв.м.; коридор 1 - __ кв.м.; коридор 2 – __ кв.м., площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 - __ кв.м. и/или с учетом площади террасы с понижающим коэффициентом 0,3 - __ кв.м.

Расположение Объекта долевого строительства на этаже и его проектная планировка определены Приложением № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполнения отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое также является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Указанный в настоящем Договоре адрес Жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства, будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора, в том числе и площадь отдельных помещений в Объекте долевого строительства, являются проектными и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Объекта долевого строительства (в том числе площади отдельных помещений) определяется согласно замерам органа технической инвентаризации. Окончательный номер Объекта долевого строительства будет присвоен после постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

1.4. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.4.1. Разрешение на строительство от 04 июля 2017 года № RU 66302000-595-2017, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

1.4.2. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206006:1535, номер записи о регистрации права 66:41:0206006:1535-66/001/2017-1, дата регистрации права: 16 января 2017 года.

1.4.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте www.eka-park.ru 24 июля 2017 года.

1.5. Способом обеспечения обязательств Застройщика является страхование его ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

1.6. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Ценой настоящего Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

2.2. Стороны договорились, что стоимость долевого участия в строительстве одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора, составляет _____ рублей и изменению не подлежит.

2.3. Цена Договора составляет _____ рубля и рассчитывается по формуле: сумма проектной площади Объекта долевого строительства и проектной площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, и/или с учетом площади террасы с понижающим коэффициентом 0,3, указанной в п.1.2. настоящего Договора, умноженная на

стоимость долевого участия в строительстве одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

Цена Договора участия в долевом строительстве Жилого дома является окончательной и может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 2.6.1 и 2.6.2 настоящего Договора, а также при внесении изменений и дополнений в проектную документацию по причине изменения действующего законодательства либо по согласию сторон, а также при внесении изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию сторон.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, если иное не будет согласовано сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Уплата Цены Договора, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора, производится после государственной регистрации настоящего Договора, в размере и в сроки, указанные в Графике внесения платежей (Приложение № 3 к Договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), но не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Любое изменение Графика платежей возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между Сторонами.

При этом:

- согласованные Застройщиком платежи, производимые Участником с опережением Графика внесения платежей, засчитываются последовательно в счет ближайших платежей согласно Графика внесения платежей,
- а платежи, произведенные Участником с опережением Графика без соблюдения указанного выше порядка согласования, засчитываются в счет оплаты по Договору последовательно с конечного платежа, указанного в Графике внесения платежей (то есть, ближайший платеж, определенный Графиком внесения платежей, должен быть произведен в определенные Графиком сроки, а неоплата Участником отдельного платежа в сумме и в сроки, указанные в Графике, будет считаться просрочкой оплаты).

2.5. Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

2.6. Стороны договорились о том, что фактическая площадь Объекта долевого строительства будет подлежать уточнению после завершения строительства и проведения замеров органом технической инвентаризации.

2.6.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органом технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 и/или с учетом площади террасы с понижающим коэффициентом 0,3) уменьшится по сравнению с проектной площадью, указанной в п.1.2. настоящего Договора, на 1 (Один) квадратный метр или более, Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) банковских дней после получения соответствующего требования вернуть Участнику долевого строительства излишне оплаченные денежные средства (стоимость квадратных метров свыше 1 кв.м.), исходя из стоимости долевого участия в строительстве одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

2.6.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 и/или с учетом площади террасы с понижающим коэффициентом 0,3) увеличится по сравнению с проектной площадью, указанной в п.1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) банковских дней после получения требования Застройщика произвести доплату денежных средств (стоимость квадратных метров свыше 1 кв.м.), путем перечисления на расчетный счет Застройщика суммы из расчета стоимости долевого участия в строительстве одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

В противном случае Застройщик будет иметь право на удержание. Право Застройщика на удержание означает, что Застройщик будет иметь право задержать передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и (или) необходимой для его государственной регистрации документации до проведения Участником долевого строительства окончательного расчета, без применения к Застройщику каких-либо санкций.

2.7. Расходование денежных средств на строительство производится Застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Участник долевого строительства обязан произвести финансирование долевого участия строительства Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Стороны признают, что приемкой Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг, соответственно с этого момента Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства и оплаты коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

3.1.3. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора подать документы на регистрацию Договора в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области либо в иной орган/организацию осуществляющий(щую) подобные полномочия. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора

3.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

3.1.5. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта, в противном случае данные указанные в настоящем договоре считаются актуальными.

3.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Объекта долевого строительства.

3.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов на Объект долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

3.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Жилого дома.

3.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, а также конструктивные элементы Жилого дома, инженерные сети и т.д.

3.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанный в п. 1.2. Договора Объект долевого строительства. Порядок передачи Объекта долевого строительства зафиксирован в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом, Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

3.1.12. Участник долевого строительства обязан в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом порядке, оформив все иные необходимые для этого документы. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки о государственной регистрации

права собственности на Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с даты регистрации его права регистрирующим органом.

3.1.13. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор подтверждает, что ему известно, что Застройщик ведет строительство (или планирует вести строительство) других объектов на земельном участке или земельных участках в границах улиц Свердлова-Азина-Мамина-Сибиряка-Шевченко (в пределах кадастрового квартала), Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на ведение Застройщиком деятельности по строительству других объектов на земельном участке и на земельных участках в пределах того же кадастрового квартала и обязуется не препятствовать Застройщику в таком строительстве. Кроме того, Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на безвозмездное подключение объектов, строительство которых ведет Застройщик на Земельном участке и на земельных участках в границах улиц Свердлова-Азина-Мамина-Сибиряка-Шевченко к сетям (электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления и т.п.) Жилого дома и/или сетям, расположенным на Земельном участке. В случае уступки прав по настоящему Договору третьему лицу до сдачи Объекта в эксплуатацию или продажи Объекта долевого строительства после сдачи Жилого дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства обязуется отразить в договоре положения настоящего пункта. В противном случае Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им убытки.

3.1.14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Жилым домом может быть изменено.

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

3.1.16. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.2 настоящего договора.

3.1.17. Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку и хранение своих персональных данных. Участник долевого строительства согласен на обработку персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством.

3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Застройщик обязан обеспечить возведение Жилого дома в точном соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке. Ориентировочный срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - третий квартал 2020 года.

3.2.2. Контролировать ход работ по строительству Жилого дома.

3.2.3. Застройщик обязан размещать необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. в сети Интернет.

3.2.4. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства. Стороны соглашаются с тем, что изменение проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

3.2.4.1. Изменения проектной документации, повлекшие допустимое изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. изменение в размере не более 5% (Пяти процентов)

- от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;
- 3.2.4.2. Изменения проектной документации, в том числе этажности Жилого дома, непосредственно не затрагивающих Объект долевого строительства;
- 3.2.4.3. Изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Жилого дома, не создающих препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа, и т.п.);
- 3.2.4.4. Любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Жилого дома;
- 3.2.4.5. Изменения цветовых решений фасада Жилого дома;
- 3.2.4.6. Изменения чистовой отделки мест общего пользования Жилого дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);
- 3.2.4.7. Замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Жилого дома;
- 3.2.4.8. Изменение вида использования нежилых помещений Жилого дома;
- 3.2.4.9. Изменения проектной документации в связи с исполнением требований законодательства и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;
- 3.2.5. Застройщик обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, подать документы на регистрацию Договора в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.
- 3.2.6. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.2.7. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, указанном в Приложении № 4 к настоящему Договору.
- 3.2.8. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем Договоре. При этом Стороны Договора согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 3.2.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:
- 3.2.9.1. нормального износа Объекта долевого строительства или его частей;
- 3.2.9.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- 3.2.9.3. нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов;
- 3.2.9.4. самовольной перепланировки и/или переоборудования Объекта долевого строительства;
- 3.2.9.5. ненадлежащей эксплуатации Жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны лиц, выполняющих работы/оказывающих услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в Жилом доме, а также обеспечивающих снабжение Жилого дома коммунальными ресурсами.
- 3.2.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
- 3.2.11. Застройщик обязан в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать и представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области пакет документов, содержащий документацию, необходимую для оформления Участником долевого строительства права собственности на переданный ему Объект долевого строительства.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1 Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее 31 декабря 2020 года**. Порядок передачи Объекта долевого строительства зафиксирован в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно.

4.3. Долю в праве собственности на общее имущество, входящее в состав Жилого дома, Участник долевого строительства получает с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оформление отдельного акта не требуется. Доля в праве собственности на общее имущество, входящее в состав Жилого дома, будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства.

4.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства в срок, установленный п. 3.1.12. настоящего Договора.

4.5. Стороны согласовали, что с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства несет бремя расходов на содержание Объекта долевого строительства (в том числе по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг) и общего имущества Жилого дома.

4.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5. Передача прав

5.1 Стороны пришли к соглашению, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

5.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему Договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участником долевого строительства и произведенной Участником оплаты по такому договору.

5.3. Договор 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 Участник долевого строительства.

5.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, без соблюдения условий настоящего Договора, либо до полной оплаты по настоящему Договору и без согласия Застройщика, то Участник несет риск признания такой сделки недействительной.

6. Ответственность сторон

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 2 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100 % (Сто) процентов от стоимости этих работ в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования.

При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п.2.2. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.6. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.4.1. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.8. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. Застройщик имеет право на удержание Объекта долевого строительства до момента уплаты указанных денежных средств, период удержания не будет считаться периодом просрочки исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.9. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.12. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента истечения срока, установленного п. 3.1.12., при этом Застройщик вправе обратиться с требованием о полном возмещении ему убытков сверх неустойки, возникших в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения Участником обязательства по осуществлению действий, необходимых для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства и предоставления копии Свидетельства, выданного регистрирующим органом.

7. Действие и расторжение договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях и в порядке, прямо предусмотренных действующим законодательством. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора. В этом случае, возврат средств Участнику долевого строительства производится в течение 3-х месяцев со дня подписания соглашения о расторжении Договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, то есть событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким

событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передаче на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки. При наличии такой задержки срок ввода объекта в эксплуатацию и срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства продлевается на количество дней просрочки.

9. Заключительные положения

9.1 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.

9.2 Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также за исключением материалов и оборудования с гарантийным сроком эксплуатации менее пяти лет (на данные материалы и оборудование, использованные при строительстве Жилого дома, устанавливается гарантийный срок, соответствующий гарантийному сроку их эксплуатации, установленному производителем, либо соответствующий гарантийному сроку на такие материалы, в зависимости от того, какой срок заканчивается раньше). Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта квартиры в Жилом доме.

9.3 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны договорились разрешать все спорные вопросы вытекающие из настоящего Договора в Ленинском районном суде г. Екатеринбурга (договорная подсудность) в порядке, установленном действующим законодательством, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) дней с момента ее получения Стороной Договора.

9.4 Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (Пятнадцати) дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.5 В случае если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая стоимость долевого участия в строительстве одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую согласно п. 2.2. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.6 Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по настоящему Договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ, также Стороны согласовали, что к взаимоотношениям Сторон не применяются положения ст. 317.1 ГК РФ.

9.7 Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства констатирует, что Договор им прочитан, включая все приложения к нему, ему понятны все условия настоящего Договора, Участник долевого строительства (его представитель) является полностью дееспособным, обладает необходимыми для подписания настоящего Договора полномочиями, Договор и приложения к нему им подписан собственноручно, у Участника долевого строительства нет замечаний и возражений по условиям настоящего Договора и приложений к нему, настоящий

Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, либо сделкой заключаемой под влиянием обмана или заблуждения, или сделкой заключаемой в связи с тяжелым материальным положением.

9.8 Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему до заключения Договора своевременно была предоставлена вся необходимая и достоверная информация об Объекте долевого строительства (расположение, технические характеристики, уровень отделки, площадь и т.п.) и Жилом доме в полном объеме, которая обеспечила Участнику долевого строительства возможность правильного выбора Объекта долевого строительства, а также подтверждает, что ознакомлен и согласен с информацией о Застройщике, Объекте долевого строительства и Жилом доме, предоставленной ему Застройщиком, а также размещенной на сайте Застройщика в сети интернет и в проектной декларации.

9.9 На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

- Приложение № 1. Планировка Объекта долевого строительства
- Приложение № 2. Уровень отделки и внутренние инженерные сети
- Приложение № 3. График внесения платежей
- Приложение № 4. Порядок передачи Объекта долевого строительства.

9.10 Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для Управления Росреестра по Свердловской области, имеющих одинаковую юридическую силу.

10 Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Инвест Строй Урал»
620142, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 51,
офис 745
ИНН 6674241412, КПП 667101001, ОГРН
1086674001380
р/с 40702810462130000539 в ПАО КБ «УБРиР»
г. Екатеринбург,
к/с 30101810900000000795, БИК 046577795

Действующая по доверенности
№66 АА 3489848 от 17.02.2016 года

_____/К. В. Яковлева/

_____/ /

Приложение № 1
к Договору № ____ участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_ года

**Планировка Объекта долевого строительства и расположение его на этаже (выделена
штриховкой)**
№ этажа __, проектная площадь этажа _____ кв.м.

Расположение секции на ГП (выделена штриховкой)

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Представитель Застройщика,
действующий по доверенности
№ 66 АА 3489848 от 17.02.2016 года

_____ /К. В. Яковлева/

_____ //

Уровень отделки и внутренние инженерные сети жилого дома

Отделка помещений (для квартир)	Полы	Стены	Потолки
Ванная, санузел			
Кухня			
Спальня, гостиная			
Прихожая, коридор			
Лоджии			

Окна и двери балконные	–
Двери	–
Лоджии	–
Электрическая разводка	–
Система водоснабжения и канализации	–
Система отопления	–
Слаботочные сети	–
Места общего пользования	–
Лифт	–

Материалы поэтажных перекрытий и внешних стен:

Перекрытия	
Внешние стены	

Застройщик:
Представитель Застройщика,
действующий по доверенности
№ 66 АА 3489848 от 17.02.2016

Участник долевого строительства:

_____/К. В. Яковлева/

_____//

График внесения платежей

В соответствии с Договором Участник долевого строительства _____ ФИО оплачивает ООО «Инвест Строй Урал» денежные средства в следующем порядке:

1. Стоимость Объекта долевого строительства на момент подписания Сторонами Договора участия в долевом строительстве (исходя из проектной площади) составляет _____

2. Платежи вносятся в соответствии со следующим графиком финансирования строительства:

№ платежа	Срок платежа (платеж производится не позднее указанной в настоящем столбце даты)	Сумма платежа
1	В течение 5 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора	
2		

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Представитель Застройщика,
действующий по доверенности
№ 66 АА 3489848 от 17.02.2016 года

_____/К. В. Яковлева/

_____//

Порядок передачи Объекта долевого строительства

1. Застройщик письменно, не менее чем за 30 (Тридцать) дней до окончания срока, указанного в п. 4.1. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Объект долевого строительства с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2. Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте 1 настоящего Приложения, осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний стороны фиксируют данные замечания в Акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в Акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и снятия всех замечаний.

3. В случае неявки Участника долевого строительства для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 60 (Шестидесятый) день со дня отправки Застройщиком уведомления, указанного в подпункте 1 настоящего Приложения, о чем Застройщик составляет односторонний Акт. При этом, обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Жилом доме признаются с этого момента перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. То же правило распространяется на случаи неявки Участника долевого строительства на повторный осмотр Объекта долевого строительства в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра, подписанного с недостатками.

4. Участник долевого строительства после подписания Акта осмотра в период с одиннадцатый по тридцатый рабочий день с момента подписания Акта осмотра обязан явиться в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства в случае подписания им Акта осмотра;

5. В случае неявки Участника долевого строительства в срок, указанный в подпункте 4 настоящего приложения, для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 60 (Шестидесятый) день со дня отправки Застройщиком уведомления, указанного в подпункте 1 настоящего приложения, о чем Застройщик составляет односторонний Акт. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Жилом доме признаются с этого момента перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства при осмотре Объекта долевого строительства были выявлены недостатки, зафиксированные в Акте осмотра, указанный в настоящем подпункте шестидесятидневный срок увеличивается на срок устранения недостатков. Стороны согласовали, что факт обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при ее передаче Участнику долевого строительства и устранения таких недостатков не свидетельствует о нарушении Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства и не будет считаться просрочкой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Представитель Застройщика,
действующий по доверенности
№ 66 АА 3489848 от 17.02.2016 года

_____ /К. В. Яковлева/ _____ //