

**ДОГОВОР № Номер Договора
участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург

Дата Договора г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стратегия», в лице директора Зайцевой Ирины Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Партнер. Наименование, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом: «Жилой дом по ул. Сакко и Ванцетти, 10, г. Первоуральск, Свердловской области. Девятиэтажный жилой дом», и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику в _____ *единоличную/общую долевую/общую совместную или просто убрать* собственность объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства является квартира (жилое помещение) (далее по тексту «Квартира»), общей проектной площадью (далее по тексту - площадью) ___ кв. м, включая балкон и/или лоджию, расположенная в многоквартирном, ___-этажном доме (общая площадь ___ кв. м), находящемся по адресу: _____ (секция ___) на ___ (___) этаже, со строительным номером ___ (___) согласно описанию объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) и плану (Приложение № 2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № _____ к настоящему Договору, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Строящийся дом расположен на земельном участке по адресу: «Российская Федерация, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Сакко и Ванцетти, д.10», кадастровый номер 66:58:0120003:180. Участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи 20.09.2017г. Право зарегистрировано 03.10.2017г., запись о регистрации 66:58:012003:180-66/016/2017-48. Разрешение на строительство № RU66336000-39-2017 выдано и.о. Главой Администрации городского округа Первоуральск 19.10.2017г.

1.3. Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (квартиру), в соответствии с условиями настоящего договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Право требования на получение Квартиры в собственность Участника возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате *согласованной настоящим договором цены договора* за счет собственных средств. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства (квартиру) на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего договора определяется как произведение размера площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. м площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади объекта долевого строительства - **ЦенаЗаКвМ** (ЦенаЗаКвМ(Прописью)) рублей 00 коп.

Площадь объекта долевого строительства - ___ кв. м, что соответствует цене договора в размере **Сумма Договора** (Сумма Договора(Прописью)) рублей 00 коп. (НДС не облагается). Указанная сумма перечисляется участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в сроки и в размерах, предусмотренных графиком платежей (Приложение №1 к настоящему договору) до "___" _____ 20___ г., но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.2. Фактическая площадь квартиры определяется по справке БТИ (на основании фактических замеров, проведенных при вводе дома в эксплуатацию). Цена договора сформирована по проектным суммарным площадям квартиры. Сумма общей площади квартиры, включая площади балконов и \или

лоджий, является проектной суммарной площадью квартиры. Для окончательного взаиморасчета площадь балконов и/или лоджий принимается с понижающим коэффициентом 0,3 (балконы) и 0,5 (лоджии)

Перерасчет цены договора в связи с разницей между проектной суммарной площадью и фактической суммарной площадью квартиры (по результатам обмеров БТИ), в том числе возникшей в связи с произведенной Участником перепланировкой квартиры, производится в случае, если разница превышает один квадратный метр. Перерасчет производится на основании письменного заявления Участника или Застройщика в течение 30 дней с даты получения технической информации БТИ, по стоимости 1 кв.м., сформировавшейся с учетом коэффициента инфляции на дату оплаты.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. При условии выполнения Участником своих обязательств по финансированию долевого участия на условиях настоящего договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1 настоящего договора жилой дом не позднее 31.12.2019 г. и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать вышеуказанную квартиру Участнику по акту приема-передачи не позднее 30.03.2020

3.1.2. Стороны договорились, что Застройщик имеет право по собственной инициативе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом какого-либо предварительного согласования и одобрения Участника на это не требуется. Участник обязан принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства. В случае отказа или уклонения Участника принять Объект досрочно, Застройщик вправе передать Объект по одностороннему акту в порядке, предусмотренном п. 3.2.3. настоящего договора

3.1.3. Уведомить Участника в письменной форме о получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию и готовности документов (акта приема-передачи квартиры, справки о полной оплате квартиры) по передаче квартиры в течение 30 дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию для регистрации Участником права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

3.1.4. Стороны договорились, что для целей настоящего договора надлежащим считается уведомление и (или) предупреждение считается направление заказной корреспонденции или телеграммы по адресу стороны, указанной в реквизитах настоящего договора, а моментом уведомления считается поступление на указанный адрес по данным официального сайта Почта России вне зависимости от факта получения стороной.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. В сроки, указанные в графике платежей (Приложение №1 к настоящему договору), оплатить цену настоящего договора.

3.2.2. Не производить перепланировку квартиры (менять строительные конструкции) до момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

3.2.3. В течение 10 рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщиком о получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию и готовности документов (акта приема-передачи квартиры, справки о полной оплате квартиры), принять квартиру у Застройщика по акту приема-передачи для оформления права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Обязанность Застройщика по передаче квартиры считается выполненной надлежащим образом:

- если Участник в течение вышеуказанных 10 рабочих дней принял квартиру и подписал акт приема-передачи квартиры;

- в том числе и тогда, когда Участник необоснованно уклоняется от приемки квартиры, либо необоснованно уклоняется от подписания акта приема-передачи квартиры по истечении вышеуказанных 10 рабочих дней. При данных обстоятельствах квартира считается переданной Участнику в одностороннем досудебном порядке в день, следующий после 10 рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию и готовности документов.

Участник, обнаруживший недостатки квартиры при её приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте были оговорены эти недостатки и возможность последующего предъявления требования об их устранении.

Участник, принявший квартиру без проверки, лишается права ссылаться на недостатки квартиры, которые могли быть установлены при обычном способе её приемки (явные недостатки).

С момента ввода дома в эксплуатацию все риски утраты, порчи и повреждения помещения несет Участник.

3.2.4. После ввода дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей (управляющей) организацией на предоставление коммунальных услуг. Участник несет расходы по содержанию квартиры (в том числе плата за содержание и ремонт, плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги, плата за электроэнергию) с момента подписания акта приема-передачи ему квартиры.

3.2.5. Нести полную ответственность за своевременную приемку, заселение и сохранность квартиры, в противном случае возместить Застройщику все понесённые им убытки.

3.2.6. За счёт собственных средств (стоимость справки БТИ, госпошлина за регистрацию прав) зарегистрировать договор и право собственности на квартиру.

3.2.7. Не возражать передать безвозмездно объекты наружных инженерных коммуникаций в муниципальную собственность.

3.2.8. Участник может переуступить свое право по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.9. Явиться в течение 15 дней с момента подписания договора, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, обеспечить собственную явку в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. В противном случае, при уклонении или отказе от регистрации договора, договор считается незаключенным.

3.2.10. В течении 3-х дней уведомить Застройщика о смене адреса и иных личных данных, которые могут повлиять на исполнение данного договора.

4. ФОРС – МАЖОР

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом, в частности, под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются стихийные бедствия, массовые беспорядки и другие аналогичные обстоятельства.

5. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Односторонний отказ Участника от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

В случае одностороннего отказа Участника от участия в долевом строительстве при отсутствии вины застройщика (п. 1, 1.1 ст.9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости») возврат денежных средств осуществляется с удержанием штрафной неустойки в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

Возврат денежных средств осуществляется в следующем порядке:

- в течение 6 (Шести) месяцев со дня поступления заявления от Участника к Застройщику при наличии нового Участника готового заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, обозначенную в п.1.1 настоящего договора;

- по истечении 6 (Шести) месяцев и 10 (Десяти) дней со дня поступления заявления от Участника к Застройщику при отсутствии потенциального нового Участника, готового заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, обозначенную в п.1.1 настоящего договора.

5.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора (п.4 ст.5 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора (п.5 ст.5 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

При вышеуказанных обстоятельствах Застройщик возвращает денежные средства Участника с удержанием штрафной неустойки в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником

предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора (п.3 ст.9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

В случае одностороннего отказа Застройщика 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 (п.4 ст.9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

5.3 Досрочное расторжение договора возможно также по соглашению сторон и по иным основаниям с удержанием штрафной неустойки в сумме 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

Возврат денежных средств осуществляется в следующем порядке:

- в течение 6 (Шести) месяцев со дня поступления заявления от Участника к Застройщику при наличии нового Участника готового заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, обозначенную в п.1.1 настоящего договора;

- по истечении 6 (Шести) месяцев и 10 (Десяти) дней со дня поступления заявления от Участника к Застройщику при отсутствии потенциального нового Участника, готового заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, обозначенную в п.1.1 настоящего договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

6.2. Договор считается полностью исполненным Застройщиком с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры, либо с момента односторонней досудебной передачи квартиры Застройщиком, Участником - с момента уплаты в полном объеме денежных средств и подписания акта приема-передачи квартиры в соответствии с условиями настоящего договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любая договорённость между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения, подписанного уполномоченными представителями сторон, прошедшего государственную регистрацию в установленном действующим законодательством порядке. Участник согласен с тем, что экономия остается у Застройщика без какого-либо согласования на то с Участником, рассчитывается после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и является оплатой услуг застройщика.

7.2. Застройщик вправе использовать денежные средства Участника для строительства и реконструкции объектов социальной инфраструктуры, которые после ввода в эксплуатацию будут переданы в государственную или муниципальную собственность.

7.3. Споры сторон регулируются путем переговоров и путем направления заказных писем с уведомлением: Участником - на юридический адрес Застройщика, Застройщиком - по адресу регистрации Участника. При невозможности решения споров путем переговоров стороны вправе урегулировать спорные вопросы в судебном порядке. Стороны согласовали, что любые споры в рамках настоящего договора подлежат рассмотрению по месту регистрации (юридический адрес) Застройщика.

7.4. В соответствии с условиями настоящего договора гарантийный срок объекта долевого строительства (квартиры) устанавливается в соответствии с ФЗ РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» и составляет пять лет со дня передачи квартиры Участнику.

7.5. В случае изменения паспортных данных, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником данной обязанности.

7.6. Участник дает Застройщику согласие на осуществление всех действий (операций) с персональными данными Участника, полученными при заключении и исполнении настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством включения их в списки и внесения в электронные

базы данных Участника долевого строительства. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения настоящего договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником настоящего Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

7.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче квартиры участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) «Жилой дом по ул.Сакко и Ванцетти, 10, г.Первоуральск, Свердловской области. Девятиэтажный жилой дом», наряду с залогом, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

7.8. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предназначенных для строительства Объекта, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предназначенными для строительства Объекта, его частями, правами на него.

7.9. Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие о том, что для целей финансирования строительства Объекта возможно будут привлечены кредитные средства Банков и в соответствии с условиями кредитования земельные участки, на которых ведется строительство Объекта, а также имущественные права на строящиеся площади в Объекте будут находиться в залоге у Банков.

7.10. Уступка прав по договору долевого участия будет допускаться только с письменного согласия кредитующего Банка;

7.11. Любые изменения/дополнения в договор долевого участия будут вноситься с письменного согласия кредитующего Банка.

7.12. Настоящий договор пронумерован на каждой странице, каждый лист договора скреплен подписями и печатями сторон. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

7.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1 – Проектная характеристика квартиры. Уровень отделки. График финансирования строительства.

- Приложение №2 – Предварительный план квартиры.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. В случае изменения, указанных в пп.8.2, 8.3 реквизитов, стороны обязуются незамедлительно в письменном виде уведомить об этом друг друга. Каждая из сторон несет все риски, связанные с не уведомлением, либо ненадлежащим уведомлением об изменении другой стороны.

8.2. Застройщик:

ООО «Стратегия»

Адрес: 620078, г. Екатеринбург, ул. Гагарина 30А, офис 217

ОГРН 1176658059159 ИНН 6670455325 КПП 667001001

р/счет 40702810938030008743 АО «АЛЬФА-БАНК» ИНН 7728168971

КПП по месту нахождения 667102002

Корр/сч. № 30101810100000000964 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ, БИК 046577964

И.А. Зайцева

8.3. Участник:

Покупатели Договора. Покупатель Покупатели Договора. Покупатель. Дата Рождения.г.

Покупатели Договора. Покупатель. [Документ, вид] Покупатели Договора. Покупатель. [Документ, серия]

Покупатели Договора. Покупатель. [Документ, номер], выдан:

Покупатели Договора. Покупатель. [Документ, кем выдан] Покупатели Договора. Покупатель. [Документ, дата выдачи]г., код подразделения: Покупатели Договора. Покупатель. [Документ, код подразделения]

Регистрация: Покупатели Договора. Покупатель. Адрес

Контактный телефон: Покупатели Договора. Покупатель. Телефон

— Срок окончания строительства 31.12.2019 г. , срок передачи дольщикам 30.03.2020
Покупатели Договора. Покупатель

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № **НомерДоговора** участия в долевом
строительстве от **ДатаДоговораг**.

Общие сведения о жилом помещении (Квартире)

1. **Наименование многоквартирного дома: «Жилой дом по ул.Сакко и Ванцетти, 10, г.Первоуральск, Свердловской области. Девятиэтажный жилой дом»**
2. **строительный номер квартиры – ОбъектНедвижимости.Номер, этаж – ОбъектНедвижимости.Этаж, количество комнат – КоличествоЖилыхКомнат, общая площадь – ОбщаяПлощадь кв.м. ***
3. **стены внутренние – железобетон/газоблок; стены наружные – газоблок, утеплитель и облицовочный кирпич,**
4. **окна – пластиковые белого цвета, лоджии – остекление,**
5. **дверь входная в квартиру - отечественная деревянная или МДФ, двери межкомнатные – отсутствуют,**
6. **полы в комнатах, гостиных, прихожих, кухнях, санузлах – стяжка на цементной основе,**
7. **отделка потолков – затирка штукатуркой,**
8. **отделка стен гостиных, комнат, кухни, санузлов и ванных – оштукатуривание,**
9. **Производится установка унитаза и смывного бочка, полотенцесушителя. Розетки и выключатели установлены,**
10. **Система отопления - вертикальная двухтрубная с верхней разводкой.**
10. **Коммуникации: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализование: централизованные,**
11. **Установка электро-(газо)плит – не предусмотрена, в стоимость квартиры не включена.**

График финансирования строительства

№ п/п	Часть стоимости квартиры, подлежащая оплате	Срок внесения
Г р а ф и к П л а т е ж е й . Н о м е	ГрафикПлатежей.СуммаВыплаты руб.	До ГрафикПлатежей.ДатаПлатежаг.

* Для целей расчета стоимости квартиры по настоящему договору общая площадь жилого помещения рассчитывается как сумма площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе площадь лоджий и балконов с коэффициентами 0,3(балконы) и 0,5(лоджии).

Р С т р о к и		
---------------------------------	--	--

*Срок первого платежа поставить В течение 3 (Трех) рабочих дней со дня регистрации договора в Росреестре *

Застройщик	Участник
ООО «Стратегия»	
_____ (И.А. Зайцева)	_____ (Покупатели Договора. Покупатель)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № **Номер Договора** участия в долевом
строительстве от **Дата Договора**.

План помещения (Квартиры)

вставить планировку

Застройщик	Участник
ООО «Стратегия»	
_____ (И.А. Зайцева)	_____ (Покупатели Договора. Покупатель)