

ДОГОВОР № АК7___
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

___. __. ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Универсал», в лице Директора Зайцевой Ирины Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, 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 «**Девятиэтажный 272-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в подвале и на 1-ом этаже по ул. Космонавтов, д.7 в г. Арамиль Свердловской области**» и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства – квартиру со строительным № ___ (далее по тексту «Квартира»), общей проектной площадью _____ кв.м., расположенную на ___ этаже, количество комнат: ___.

1.2. Строящийся дом расположен на земельном участке по адресу: «**Свердловская область, Сысертский район, г. Арамиль, ул. Космонавтов, 7 (кадастровый номер: 66:33:0101003:301)**». Участок находится в аренде, договор №75 аренды земельного участка от 11 «ноября» 2013г., заключен с Комитетом по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа. Договор зарегистрирован 09 декабря 2013г., запись о регистрации 66-66-19/673/2013-563. Разрешение на строительство № RU 66341000-25/14 от 25.07.2014г., выдано Администрацией Арамильского городского округа..

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.

Права требования на получение Квартиры в собственность Участника возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования 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. Стоимость 1 кв. м. площади Квартиры, включая оплату услуг Застройщика, на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей, без НДС. Общая стоимость квартиры (цена договора) на момент заключения договора составляет _____ (_____). 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. Цена договора сформирована по проектным суммарным площадям квартиры. Сумма общей площади квартиры и площади балконов и/или лоджий является проектной суммарной площадью квартиры. Для окончательного взаиморасчета площадь балконов и/или лоджий принимается с понижающими коэффициентами 0,3(балконы) и 0,5(лоджии). Фактическая площадь квартиры определяется по справке БТИ (на основании фактических замеров, проведенных при вводе дома в эксплуатацию).

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 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать вышеуказанную квартиру Участнику по акту приема-передачи не позднее **31.12.2015**.

3.1.2. Срок передачи квартиры Участнику для оформления в собственность в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области может быть изменен

по взаимному соглашению сторон в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению сторонами принятых на себя обязательств (дополнительные работы по перепланировке квартир, отделочные работы и т.д.).

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.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. В сроки, указанные в графике платежей (Приложение №1 к настоящему договору), оплатить стоимость квартиры.

3.2.2. Не производить перепланировку квартиры (менять строительные конструкции)

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.

Участник, обнаруживший недостатки квартиры при её приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте были оговорены эти недостатки либо 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, а также расходы по содержанию помещения (в том числе плата за содержание и ремонт помещения, 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) несет Участник. При этом при предъявлении Участнику вышеуказанных расходов, не имеет значения, было принято помещение Участником по акту, либо необоснованно/обоснованно было принято.

3.2.4. После ввода дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатирующей (управляющей) организацией на предоставление коммунальных услуг. Не зависимо от даты заключения договора с эксплуатирующей (управляющей) организацией Участник обязуется оплачивать коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт с момента получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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

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 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;

- в течение 10 (Десяти) дней по истечении 6 (Шести) месяцев 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 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 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;

- в течение 10 (Десяти) дней по истечении 6 (Шести) месяцев 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, 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 (разница между поступившими в рамках настоящего договора денежными средствами и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг Застройщика) остается у Застройщика без какого-либо согласования на то с Участником.

7.2. Споры сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при не согласовании рассматриваются судом.

7.3. 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.

7.4. В случае изменения паспортных данных, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником данной обязанности.

7.5. Подписывая настоящий договор, Участник дает Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, 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 и третьи лица, которым были переданы персональные данные, вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных. Персональные данные Участника предоставляются в целях исполнения настоящего договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие предоставляется с момента подписания Участником настоящего Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

7.6. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) «Девятиэтажного 272-квартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в подвале и на 1-ом этаже по ул. Космонавтов, д.7 в г. Арамиле Свердловской области» по адресу: «Свердловская область, Сысертский район, г. Арамиле, ул. Космонавтов, 7», 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.

7.7. 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.

7.8. 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 «Универсал»

620137, г. Екатеринбург, ул. Ботаническая, 19-3;

620062, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, дом № 30А, оф.215

ИНН/КПП 6670296523/667001001 ОГРН: 1106670017035

р/с 40702810730000000456 в филиале «Екатеринбург» АКБ «РосЕвроБанк» (ОАО), к/сч 30101810900000000939, БИК 046568939

И.А. Зайцева

8.3.Участник:

Паспорт гражданина РФ _____, выдан: _____ г., код подразделения: ____ - ____

Регистрация: _____

Контактный телефон: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № АК7___ участия в долевом
строительстве от __.__.____г.

Общие сведения о жилом помещении (Квартире)

1. **Наименование многоквартирного дома: Девятиэтажный 272-квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в подвале и на 1-ом этаже по ул. Космонавтов, д.7 в г. Арамиле Свердловской области**
2. **строительный номер квартиры – __, этаж – __, количество комнат – __, общая площадь – _____ кв.м. ***
3. **стены внутренние – железобетон/пеноблок/гипсовые пазогребневые плиты/гипсовые влагостойкие пазогребневые плиты; стены наружные – пеноблок, утеплитель и облицовочный кирпич,**
4. **окна – пластиковые белого цвета, лоджии – остекление,**
5. **двери входная в квартиру и межкомнатные – отечественные деревянные,**
6. **полы в комнатах, гостиных, прихожих, кухнях – линолеум; пол в санузлах - керамическая плитка**
7. **отделка потолков – водоэмульсионная окраска, побелка,**
8. **отделка стен гостиных, комнат и кухни – обои отечественного производства; отделка стен санузлов и ванных – покраска,**
9. **сантехническое оборудование, слаботочные системы – в соответствии с проектной документацией по строительству многоквартирного дома, утвержденной и согласованной с соответствующими органами государственной власти и местного самоуправления согласно действующему законодательству РФ.**
Производится установка ванны, унитаза, раковины, раковины на кухне, полотенцесушителя, розеток и выключателей.
Система отопления - вертикальная двухтрубная с верхней разводкой и накладными счетчиками-распределителями INDIV-5 производства "Данфосс" для поквартирного учета тепла (счетчики-распределители устанавливаются Участником самостоятельно).
10. **Коммуникации: электроснабжение, холодное водоснабжение и канализация: централизованные: горячее водоснабжение и отопление: от автономной котельной.**
11. **Установка электро-(газо)плит – не предусмотрена, в стоимость квартиры не включена.**

График финансирования строительства

№ п/п	Часть стоимости квартиры, подлежащая оплате	Срок внесения
1	_____ руб.	_____
2	_____ руб.	_____

Застройщик	Участник
ООО «Универсал» _____ (И.А.Зайцева)	 _____ (_____)

* 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).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № АК7___ участия в долевом
строительстве от __.__.____г.

План помещения (Квартиры)

Застройщик	Участник
ООО «Универсал» _____ (И.А.Зайцева)	_____ _____ (_____)