ДОГОВОР № \_\_\_/\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройКом»,** именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Калугина Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства" или сокращенно - "Участник", с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны»,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: «Многоквартирный жилой с нежилыми помещениями и пристроенной автостоянкой по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, ул. Гарнизон, 19» (кадастровый номер участка – 66:00:0000000:1593), далее по тексту – «Жилой дом», и передать Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется согласно условиям Договора оплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность согласованный Договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по Договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная ниже Квартира в Жилом доме, а также доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Жилого дома, строящемся также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту – «Объект долевого строительства».

Стороны согласовали, что по Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи следующую Квартиру**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ (строительный) в Жилом доме**, расположенная на \_\_\_\_ этаже, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., далее по тексту – «Квартира». Проектная площадь Квартиры указана с учетом площади: лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балкона или террасы с понижающим коэффициентом - 0,3.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении № 1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к Договору.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес Жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес. То же касается и номера Квартиры.

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются согласно замерам органа технической инвентаризации.

1.3. Основанием для заключения Договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 66309000-067-201815 от 27.06.2018 года.

1.3.2. Договор аренды земельного участка № 2 от «20» ноября 2017 г.,

1.3.3. Проектная декларация от 15 февраля 2019г., опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ на сайте наш.дом.рф.

1.3.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиями, установленным частями 1.1 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ от 30.12 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 29-12-14/6 от 15.02.2019г.

1.4. При заключении и исполнении 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 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

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

2. Права и обязанности Сторон.

**2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства**:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

2.1.2. Стороны признают, что приемкой Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Путем подписания Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на регистрацию Договора силами Застройщика в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. В связи с чем, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

нотариальное согласие супруга(и) на заключение Договора;

иные необходимые документы.

Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, Договор считается расторгнутым по истечении семи рабочих дней с момента его подписания Сторонами. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

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

2.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

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

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.8. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Жилого дома.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.1. Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в 3.1. 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 Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте А) настоящего пункта (если иной период не будет указан в уведомлении) обязан осуществить осмотр Квартиры, 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 осмотра с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. 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 Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участник и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акта-приема передачи Квартиры. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра.

Г) Неявка Участником в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником Акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства.

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

2.1.12. Подписанием Договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке жилых домов и иных объектов недвижимости, относящихся к другим очередям строительства, а также уведомлен и дает согласие на размежевание и разделение земельного участка на земельные участки, необходимые для размещения жилых домов и других объектов недвижимости, относящихся к другим очередям строительства.

2.1.13. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную / муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

2.1.14. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по Договору (п.5.1. Договора), в связи с обмерами Квартиры органом технической инвентаризации и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.6. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

**2.2. Права и обязанности Застройщика:**

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи, в порядке, указанном в п. 2.1.10. Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в сроки, указанные в Договоре. При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по Договору (п.5.1. Договора), в связи с обмерами Квартиры органом технической инвентаризации и уменьшения общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.6. Договора.

2.2.8. Застройщик обязан в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать и представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, пакет документов ("общую папку"), содержащий документацию, необходимую для оформления Участником права собственности на переданную ему Квартиру.

2.2.9. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Участником долевого строительства всех необходимых документов, указанных в п. 2.1.3. Договора, подать от своего имени и от имени Участника долевого строительства документы на регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.2.10. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.11. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Участником долевого строительства, передать все свои права (часть своих прав) на земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, третьим лицам.

2.2.12. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Участника долевого строительства в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи - не позднее 3 (третьего) квартала 2020 года.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, Участник долевого строительства получает с момента подписания Акта приемки-передачи Квартиры, оформление отдельного передаточного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Квартиру 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 Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

4. Передача прав.

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемства, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

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

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, не соблюдая условий Договора, Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

5. Цена договора и порядок оплаты.

5.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору), далее по тексту – Цена долевого строительства, составляет, с учетом п. 5.4. Договора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Цена долевого строительства подлежит изменению в случаях, указанных в п.5.6. Договора.

5.2. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. Договора, производится в полном объеме в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **20\_\_\_\_\_ года.**

В случае если к моменту наступления даты платежа Договор не вступил в силу согласно п. 7.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в ближайший день с момента государственной регистрации Договора.

5.5. Все расчеты по Договору производятся в российских рублях.

5.6. В случае если площадь Квартиры согласно технической документации органа технической инвентаризации, с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5, балкона или террасы с понижающим коэффициентом - 0,3, будет меньше или больше площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, цена долевого строительства, указанная в п.5.1. договора подлежит изменению соответственно в меньшую или большую сторону путем подписания Сторонами Дополнительного соглашения к Договору участия в долевом строительстве. Окончательная цена долевого строительства определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры на общую площадь Квартиры согласно технической документации органа технической инвентаризации с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5, при этом стоимость одного квадратного метра Квартиры определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п.5.1. Договора), разделенная на общую проектную площадь Квартиры с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5, балкона или террасы с понижающим коэффициентом - 0,3, указанную в п. 1.1. Договора.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по Договору в любом случае до момента получения от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи. Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. Цена Договора включает в себя: 1) денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (включая проценты по привлеченным заемным средствам для осуществления указанных расходов), понесенных до и после заключения Договора. 2) денежные средства на оплату услуг Застройщика, которые составляют 5% от цены долевого участия и включены в стоимость Договора. Таким образом, каждый поступивший платеж содержит в том числе 5% денежных средств, которые Застройщик имеет право использовать по своему усмотрению. В случае возникновения положительной разницы по окончанию строительства, в момент передачи готового Объекта, между полученными денежными средствами по Договору и расходами по созданию Объекта долевого строительства и оплате 5% услуг Застройщика в цене каждого договора долевого участия, данная разница признается дополнительным вознаграждением Застройщика в рамках оказания услуг по договору долевого участия. При этом передача готового объекта оформляется Актом приема-передачи. Уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1, 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

5.8. В случае, если Договор не пройдет государственную регистрацию к согласованному Сторонами сроку оплаты, Участник долевого строительства в ближайший с момента государственной регистрации Договора согласованный Сторонами срок оплаты по Договору обязан оплатить всю сумму денежных средств, подлежащую к этому моменту оплате согласно подписанному Сторонами Договору.

6. Ответственность Сторон

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 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 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. 2.1.9. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца 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 п.2.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.5.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий 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. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до момента получения Квартиры по Акту приема-передачи.

7. Действие и расторжение договора.

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

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, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

При этом срок исполнения обязательств по 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 передачи 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.

9. Заключительные положения.

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

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

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

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.10. Договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 5.6. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по Договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. На момент заключения Договора приложениями к нему являются:

Приложение № 1. Планировка и характеристика квартиры.

Приложение № 2. Уровень отделки квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей.

9.7. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик: Участник долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный застройщик «СтройКом»** |  |
| Юридический адрес: 620085, г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д.43  Фактический адрес: 620085, г. Екатеринбург, ул. Аптекарская, д.43  ИНН: 6658220165 КПП: 667901001 ОГРН: 1056602908350  Банк: Уральский Банк ПАО «Сбербанк России»  кор. счет: 30101810500000000674  р/счет: 40702810616540005956  БИК: 046577674 |  |
| Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Калугин В.А. |  |

**Приложение № 1**

к Договору № \_\_\_\_

участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Планировка и характеристика квартиры**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **квартиры** | **Кол-во**  **комнат** | **Этаж** | **Жилая**  **площадь, кв.м.** | **Площадь**  **без лоджии,**  **кв.м.** | **Площадь лоджии**  **с учетом**  **коэффициента**  **0,5, кв.м.** |
|  |  |  |  |  |  |

**Условный план квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный**  **застройщик «СтройКом»**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Калугин В.А |  |

**Приложение № 2**

к Договору № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

**Уровень отделки и внутренние инженерные сети**

**Внутренняя отделка:**

* **Окна, балконные двери** – двухкамерные стеклопакеты, подоконники пластиковые.
* **Полы** – жилые комнаты, кухни, коридоры, кладовые – ламинат с подложкой по стяжке, санузлы – керамическая плитка;
* **Потолки** - обои с водно-дисперсионной окраской, в санузлах водно-дисперсионная окраска;
* **Стены** – жилые комнаты, кухни, коридоры – обои без покраски, в санузлах – окраска для влажных помещений;
* **Дверь в санузел, кухню, комнаты** – межкомнатная, ДВП.
* **Дверь входная в квартиру** – металлическая;
* **Лоджия** – остеклена.

**Внутренние сети водоснабжения и канализации:**

* **Канализация** – стояки по проекту, горизонтальная трубная разводка до санприборов;
* **Холодное и горячее водоснабжение** – выполняется монтаж стояков с отводами с установкой приборов учета;
* **Сантехоборудование** - устанавливается в санузле, кухня – подводка;
* **Вентиляция** – в соответствии с проектом;
* **Отопление** – в соответствии с проектом;
* **Электроснабжение** – в соответствии с проектом, без монтажа светильников; санузел-светильник, кухня – электроплита не поставляется и не устанавливается;
* **Слаботочные сети, пожарно-охранная сигнализация** – пожарная сигнализация, система оповещения о пожаре по проекту, телевидение, радио, телефонная сеть и сеть передачи данных до щитка на этаже;
* **Паркинг –** отделка в соответствии с проектом;
* **Отделка МОП** – в соответствии с проектом.

|  |  |
| --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Специализированный**  **застройщик «СтройКом»**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Калугин В.А |  |