

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № ____/____/2017-ДУ

г. Екатеринбург

«____» ____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «БиГранД», в лице Президента Деменок Татьяны Юрьевны, действующей на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

✓ Право Застройщика на земельный участок кадастровый номер 66:41:0108084:241 категория – земли населенных пунктов, возникло на основании ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ, ст. 25 Земельного Кодекса Российской Федерации.

✓ Разрешение на строительство № RU 66302000-5522-2015, выдано Администрацией города Екатеринбурга «14» декабря 2015 года.

✓ Проектная декларация утверждена Президентом ООО «БиГранД» «18» января 2016 г. года и размещена «20» января 2016 года на официальном сайте Застройщика <http://begrand.pro/>.

Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сайта <http://begrand.pro/> в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Объект: многоэтажная жилая секция со встроеннымами помещениями выставочных залов на первом и цокольных этажах и дошкольного учреждения кратковременного пребывания на первом этаже (№ 1Б по ПЗУ 2) со встроенно-пристроенной двухуровневой подземной автостоянкой (№ 2Б по ПЗУ 2) – вторая очередь первый этап, расположенная по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский р-н, ул. Энтузиастов-Шефская (многоквартирный дом).

Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц на Объект долевого строительства (квартиру) на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) однокомнатная, строительный номер ___, общая приведенная площадь __ кв.м., этаж: __, расположенный в многоквартирном доме, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая приведенная площадь жилого помещения - ____, включает площадь комнаты – __ кв.м., помещения вспомогательного использования: кухня – __ кв.м., коридор – __ кв.м., санузел - __ кв.м., лоджию - __ кв.м.(с учетом понижающего коэффициента 0,5).

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, а также основные технические характеристики Объекта - жилого помещения согласно проектной документации изложены в Приложении №1 к настоящему договору. План Объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к

настоящему договору. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.5. Участник долевого строительства - юридическое или физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

1.6. Проектная декларация - включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.7. Общая приведенная площадь жилого помещения - состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности, иными применимыми нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.9. Закон об участии в долевом строительстве - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – с **01 июля по 30 августа 2018 года**. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: **второй квартал 2018 года**.

2.4. Стадия строительства многоквартирного дома на дату заключения договора – проектная документация разработана и утверждена в полном объеме, осуществляется вынос существующих сетей, выполнен фундамент, два подземных этажа, возводится первый этаж (монолитные работы).

Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства в пределах допустимых условиями настоящего договора.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определена в настоящем договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат для строительства (создания) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства как сумма денежных средств на возмещение затрат подлежат использованию Застройщиком только в целях возмещения затрат на строительство Объекта установленных Законом об участии в долевом строительстве.

3.2. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства - одного квадратного метра, на дату заключения договора, составляет _____ рублей 00 копеек. Цена Договора на дату его заключения составляет: _____ рублей 00 копеек.

Цена договора включает в себя: возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, что на дату заключения договора составляет – _____ рублей 00 копеек и оплату услуг Застройщика в размере **5 %**, что на дату заключения договора составляет – _____ рублей 00 копеек

3.3. Стороны устанавливают следующий срок (период) и порядок уплаты цены Договора - стоимости Объекта долевого строительства:

Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ рублей 00 копеек оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства в срок до «_____» 2017 года.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

3.5. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в соответствии со сроками (периодами), предусмотренными в п. 3.3 настоящего Договора.

3.6. При условии отличия общей приведенной площади Объекта долевого строительства от площади, установленной органом осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимого имущества (с учетом понижающих коэффициентов лоджий/балконов) на основании фактических замеров, проведенных при сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию, цена Договора указанного выше Объекта долевого строительства подлежит перерасчету следующим образом:

- при уменьшении общей приведенной площади квартиры на более чем 1 кв.м., подлежит возврату денежная сумма, превышающая 1 кв. м. из расчета _____ рублей 00 копеек за 1 кв.м.
- при увеличении общей приведенной площади квартиры на более чем 1 кв.м., подлежит дополнительной оплате денежная сумма, превышающая 1 кв. м. из расчета _____ рублей 00 копеек за 1 кв.м.

3.7. Изменение цены, предусмотренное п.3.4 настоящего договора, оформляется сторонами дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области.

3.8. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы Участник долевого строительства вносит в размере указанном в счете организации осуществляющей управление многоквартирным домом в течение десяти рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента получения Объекта по передаточному акту от Застройщика.

3.9. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает свой отказ от приобретения на праве общей долевой собственности наружных сетей, необходимых для обслуживания жилого многоквартирного дома и созданных Застройщиком на основании проектной документации на земельном участке, выделенном для строительства жилого многоквартирного дома. Участник долевого строительства не возражает и дает согласие на передачу Застройщиком наружных сетей после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в собственность органа местного самоуправления.

3.10. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с **Законом об участии в долевом строительстве** принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Объекта в соответствии с проектной документацией.

4.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. В течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию размещать изменения на сайте <http://begrand.pro/>.

4.1.4. Направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Стороны допускают досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства при условии получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем **за два месяца** до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Свердловской области.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.8. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в порядке и случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Объекта заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.5. Участник долевого строительства не вправе посещать Объект при осуществлении его строительства без согласия Застройщика, а при наличии такого согласия не вправе посещать без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, а также без средств индивидуальной защиты.

3. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. Осуществлять иные права, предоставленные настоящим договором.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства за свой счет после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.2. Осуществлять иные права, предоставленные настоящим договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором и законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. 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.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства жилого дома, составляет **4 (четыре) года**. Указанные сроки исчисляются со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, действующих на момент получения положительного заключения экспертизы проектной документации указанного Объекта, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования, **а также основные технические характеристики Объекта долевого строительства - жилого помещения** Стороны согласовали в Приложении № 1 к настоящему Договору.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства **инструкцией 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, изделий.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в сроки, предусмотренные настоящим договором, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных Договором.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее чем в срок, предусмотренный п.2.3. настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. До подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства с указанием причин.

8.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и по этому поводу Участник долевого строительства получил соответствующее **Заключение независимой экспертизы**, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика **безвозмездного устранения недостатков в разумный срок**.

8.7. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется либо отказывается от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с соблюдением требований п.6 ст.8 **Закона об участии в долевом строительстве**.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя его содержания, в том числе оплаты коммунальных услуг и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.8. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства **инструкцию по эксплуатации Объекта** долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

По получении инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан руководствоваться положениями инструкции, в случае неисполнения положений которой, на Участника долевого строительства возлагаются последствия установленные Законом об участии в долевом строительстве.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.8.5 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при наличии соответствующего Заключения независимой экспертизы;

9.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого

строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей приведенной площади жилого помещения являющегося Объектом долевого строительства.

Допустимый размер изменения Застройщиком общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет не более чем пять процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным **Законом об участии в долевом строительстве** требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.1 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном п.2 ст.9 **Закона об участии в долевом строительстве**.

9.4. **Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае** систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных Приложением №3 к настоящему Договору, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца.

9.5. Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 ст. 8 **Закона об участии в долевом строительстве**, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, и выполнении условий, предусмотренных п.3 ст.9 **Закона об участии в долевом строительстве**. Возврат уплаченных денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с положениями п.п.5, 6, 7 ст.9 **Закона об участии в долевом строительстве**.

9.6. 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.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика и после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. Участник долевого строительства обязан согласовать уступку прав с Застройщиком и предоставить копию договора уступки Застройщику с отметкой о государственной регистрации договора в регистрирующем органе.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- объект долевого строительства;
- объект незавершенного строительства при государственной регистрации прав Застройщика на такой Объект;

-право собственности на земельный участок, предоставленный под строительство Объекта.

11.2. Обеспечением исполнения обязательства Застройщика по передаче квартир Участнику долевого строительства по настоящему Договору является страхование гражданской ответственности Застройщика, что подтверждается Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-13167/2016 от 14.03.2016г., заключенным между с Обществом ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства делятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение трех рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности на основании подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом государственной власти.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Росреестра по Свердловской области.

13.3. Участником долевого строительства осознанно принято решение о предоставлении Застройщику своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. в связи с чем, им дано добровольное согласие при подписании настоящего договора на обработку персональных данных свободно, своей волей и в своем интересе.

13.4. Условия Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

13.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Участник долевого строительства обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не

позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

13.6. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны разрешают данный спор в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, при этом, Стороны обязуются соблюсти претензионный порядок разрешения данного спора.

Сторона, получившая претензию, должна в срок не более 5 (пяти) рабочих дней дать на нее мотивированный ответ.

13.7. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

13.8. Стороны обязаны извещать друг друга в письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения реквизитов, указанных в настоящем договоре. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным почтовым отправлением.

13.9. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один - в Управление Росреестра по Свердловской области, причем все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

13.10. Настоящий договор поправок и подчисток по тексту не имеет, и каждая из страниц подписана Сторонами настоящего договора после внимательного его прочтения.

Приложение:

1. Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, а также основные технические характеристики Объекта - жилого помещения – Приложение №1.
2. План Объекта долевого строительства – Приложение №2.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик</u>	<u>Участник долевого строительства</u>
ООО «БиГранД» 620014, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 7-21, тел. 223-20-43 http://www.rieltkazna.ru; e-mail:fondsk@mail.ru ОГРН 1026602337101 ИНН 6658140142, КПП 665801001 ОКПО 47683696 р/с № 40702810716540004828 к/с № 3010181050000000674 в «Уральский банк ПАО Сбербанка России», г. Екатеринбург, БИК 046577674 Президент _____ Т.Ю. Деменок М.П.	

**Предварительный уровень отделки помещений и инженерного оборудования
Объекта долевого строительства
(основные технические характеристики Объекта - жилого помещения)**

Объект долевого строительства расположен в многоэтажной жилой секции со встроенными помещениями выставочных залов на первом и цокольных этажах и дошкольного учреждения кратковременного пребывания на первом этаже (№ 1Б по ПЗУ 2) со встроенно-пристроенной двухуровневой подземной автостоянкой (№ 2Б по ПЗУ 2) – вторая очередь первый этап, расположенная по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Орджоникидзевский р-н, ул. Энтузиастов-Шефская (многоквартирный дом).

Основные характеристики многоквартирного дома (согласно проектной документации):

Количество этажей: 20 (в т.ч.подземных - 2)

Площадь жилого здания – 11911, 60 кв.м.

Материал перекрытий – монолитный железобетон, материал наружных стен – газозолобетонный блок.

Класс энергоэффективности – «С», нормальный.

Класс сейсмостойкости - не определяется, т.к. уровень сейсмичности района – 5 баллов, в соответствии со СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах» сейсмостойкость определяется при проектировании зданий и сооружений, возводимых на площадках сейсмичностью 7,8 и 9 баллов.

Помещение	Материалы				
	Полы	Стены	Потолки	Двери	Окна/остекление
1.1. Жилые помещения					
Комнаты	Звукоизоляция «Пенотерм», цементно-песчаная стяжка, ламинат 31 класса по подложке	Улучшенная штукатурка, обои под окраску, покраска белой краской	Шпатлевка с последующей окраской водо-дисперсионной краской	Ламинированные отечественного производства с накладными ручками	Пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые
Прихожая, коридор	Звукоизоляция «Пенотерм», цементно-песчаная стяжка, ламинат 31 класса по подложке	Улучшенная штукатурка, обои под окраску, покраска белой краской	Шпатлевка с последующей окраской водо-дисперсионной краской	Входная металлическая сейф-дверь	
Кухня	Звукоизоляция «Пенотерм», цементно-песчаная стяжка, ламинат 31 класса по подложке	Улучшенная штукатурка, обои под окраску, покраска белой краской	Шпатлевка с последующей окраской водо-дисперсионной краской	Ламинированные отечественного производства с накладными ручками	Пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые
Ванная	Гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка, плинтус из керамической плитки	Улучшенная штукатурка	Шпатлевка с последующей окраской водо-дисперсионной краской	Ламинированные отечественного производства с накладными ручками	
Санузел	Гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка, керамическая плитка, плинтус из керамической плитки	Улучшенная штукатурка	Шпатлевка с последующей окраской водо-дисперсионной краской	Ламинированные отечественного производства с накладными ручками	
Лоджии	Бетонное основание	Фасадная отделка Экраны лоджий (ограждение изнутри) – штукатурка, покраска фасадной краской	Шпатлевка с последующей окраской водо-дисперсионной краской		Алюминиевый профиль с одинарным остеклением отечественного производства
Паркинг	Бетонные	Монолитные стены	Монолитная плита	Двери металлические. Ворота подъемные секционные или распашные.	

2. Инженерия и благоустройство:

Параметры	Материалы и оборудование
2.1. Требования к инженерным системам	
Электроснабжение	В коридорах квартир выполнить установку квартирного щитка и счетчика учета электроэнергии (двуэтарифные отечественного производства). Установка розеток и выключателей в жилых помещениях – согласно действующим нормам и правилам. Для установки осветительных приборов установить потолочные розетки с крючком с клеммным зажимом. Устанавливается розетка для электрополотенцесушителя.
Слаботочные сети	Телевизионная сеть, телефонная сеть, сеть передачи данных (интернет) доведенные до этажного щитка Поквартирная установка радиорозеток Установка домофонной трубы в квартирах.
Система канализации	межэтажные стояки – трубы из полипропилена, внутриквартирная разводка –трубы полипропиленовые
Система водоснабжения	разводка в полу – металлопластиковая труба внутриквартирная разводка – трубы полипропиленовые установка счетчиков ХВС, ГВС в соответствии с проектом .
Отопительные трубы и приборы	вертикальные стояки -трубы водогазопроводные, разводка горизонтальная – металлопластиковые трубы; стальные радиаторы отечественного производства учет тепла поквартирный в соответствии с проектом.
Вентиляция	В помещениях кухонь и санузлов – естественная вытяжная. В жилых комнатах – установка инфильтрационных воздушных стеновых клапанов.
2.2. Требования к сантехнике	
Унитаз и сливной бачок	Один унитаз отечественного производства вне зависимости от числа санузлов в квартире
Ванна	не устанавливается
Умывальник и раковина	не устанавливаются
Полотенцесушитель	не устанавливается
Мойка на кухне	не устанавливается

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Президент

Участник долевого строительства

Т.Ю. Деменок

М.П.

Приложение № 2

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

Президент

Участник долевого строительства

_____ Т.Ю. Деменок

М.П.