

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

«» 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик Отто Шмидта, 44**», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить следующий объект капитального строительства:

- «Односекционный 8 этажный жилой дом (№ 1 по ПЗУ)» по адресу г. Екатеринбург, ул. Отто Шмидта,44 (далее-Объект),

на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0402027:5750, принадлежащем Застройщику на праве собственности, и передать Участнику объект недвижимости, указанный в п. 1.2. настоящего договора (далее по тексту - «Квартира»), а Участник обязуется направить денежные средства на строительство Объекта в порядке участия в долевом строительстве и принять Квартиру после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

Способ привлечения денежных средств – размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке, указанном в п.3.2. настоящего договора, в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

1.2. Квартира имеет следующие характеристики:

Строительный номер Квартиры	
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь Квартиры	
Площадь лоджии	
Проектная площадь Квартиры (включая площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента)	

Уровень отделки Квартиры указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

Планировка Квартиры приведена в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.3. Срок передачи Участнику Квартиры – не позднее «**31**» декабря 2022 г.

1.4. Застройщик оставляет за собой право на досрочное исполнение обязанностей по передаче объекта долевого участия Участнику в рамках исполнения настоящего договора.

1.5. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство от 19.03.2021 г. № RU 66302000-2179-2021, выданным ООО «Специализированный застройщик Отто Шмидта, 44» на строительство следующего объекта капитального строительства: «Односекционный 8 этажный жилой дом (№ 1 по ПЗУ)» по адресу г. Екатеринбург, ул. Отто Шмидта, 44.

Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в единой информационной системе жилищного строительства, а также на официальном сайте застройщика:

_____.

Все изменения в проектную декларацию также размещаются застройщиком на указанном сайте.

Информация, подлежащая раскрытию Застройщиком в соответствии с законодательством РФ (ст. 3.1., ст. 23.3 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года), размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

Участник с указанными в настоящем пункте документами ознакомлен.

1.6. Обязательства Застройщика по передаче Участнику в собственность Квартиры обеспечиваются залогом строящегося Объекта и земельного участка.

1.7. Участник осведомлен, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0402027:5750 имеются следующие обременения:

- ипотека по Договору об ипотеке № 78/20-ЗНИ от 20.11.2020 г., зарегистрированная 01.12.2020 г. за номером 66:41:0402027:5750-66/199/2020-14.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Выполнить все необходимые действия, связанные со строительством (созданием) Объекта в соответствии с проектной документацией, в том числе, но не исключительно:

- организовать подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, организовать проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также разработку и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации;
- заключить договор подряда по выполнению основных строительно-монтажных работ и передать соответствующему подрядчику по акту приема-передачи строительную площадку;
- обеспечить выполнение строительно-монтажных работ по строительству Объекта и установке оборудования;
- обеспечить строительство инженерной инфраструктуры Объекта;
- обеспечить выполнение технических условий при строительстве Объекта;
- обеспечить при строительстве Объекта выполнение Архитектурно-планировочного задания;
- оплачивать коммунальные расходы до подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику;
- обеспечить выполнение иных обязательств, прямо или косвенно связанных со строительством Объекта;
- по окончании строительства Объекта обеспечить его ввод в эксплуатацию.

2.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.1.3. Передать ключи от Квартиры исключительно после оплаты в полном объеме размера финансирования, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, и подписания Участником акта приема-передачи Квартиры.

2.1.4. Передать Участнику все документы, необходимые для оформления права собственности Участника на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не позднее 30 дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

2.1.5. В течение 5 (Пяти) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по настоящему договору расторгнуть договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и применить санкции, предусмотренные указанным законом и настоящим договором.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

2.3.2. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию, не позднее 10 дней с момента подписания настоящего Договора. В случае необоснованного уклонения от совершения указанных действий Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки по день сдачи настоящего Договора на государственную регистрацию.

2.3.3. Принять Квартиру в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.4. Производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема-передачи помещения.

2.3.5. До получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру, не производить без разрешения Застройщика их перепланировку, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов, электропроводки и электрооборудования, не производить изменения фасада Объекта, в том числе путем размещения блоков систем кондиционирования воздуха.

2.4. Участник имеет право.

2.4.1. Участник имеет право посещения строительной площадки для ознакомления с ходом ведения работ только в сопровождении представителя со стороны Застройщика или генподрядной организации, ответственной за безопасное ведение работ, в строго отведенное время.

2.4.2. Участник имеет право на получение достоверной информации о ходе строительства и целевом использовании перечисленных им средств в рамках настоящего договора.

2.4.3. Участник имеет право на получение ключей от Квартиры и фактическое пользование Квартирой исключительно после оплаты в полном объеме размера финансирования, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора, и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.4.4. Участник имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по передаче объекта долевого строительства по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора при обязательном письменном уведомлении Застройщика.

К уведомлению, направляемому Застройщику в соответствии с настоящим пунктом, должны быть приложены копия договора уступки прав требования, копия паспорта цессионария.

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 в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи квартиры.

Государственная регистрация договора уступки производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

В случае не уведомления Застройщика об уступке последний исполняет обязанности по договору в адрес известного ему Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку прав требований по неустойке, штрафам, морального вреда, иным мерам ответственности и расходам, связанным с предъявлением требований к Застройщику.

В случае нарушения требований настоящего пункта участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей. Застройщик по своему усмотрению вправе снизить сумму предъявляемого Участнику долевого строительства штрафа.

3. Размер финансирования строительства Объекта.

3.1. Размер финансирования строительства Объекта, обеспечиваемого Участником в соответствии с настоящим договором, составляет _____ рублей **00 копеек**. Указанный размер финансирования строительства Объекта является фиксированным и пересчёту не подлежит, за исключением случая расхождения суммарной площади Квартиры, указанной в настоящем договоре с соответствующей площадью Квартиры (включающей сумму общей площади Квартиры и балкона/лоджии), установленной по результатам проведения обмеров Квартиры кадастровыми инженерами.

В случае изменения общей площади квартиры, по указанным в настоящем пункте основаниям, сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора и порядка расчетов.

3.2. Участник обязуется внести денежные средства в размере, указанном в п. 3.1 настоящего договора (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый Участником в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в уполномоченном банке ООО «Экспобанк» (эскроу-агент) (ООО «Экспобанк», г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 49, тел.: +7 495 228 31 31, account@expobank.ru) в течение 3 рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию, на срок условного депонирования **до 31 декабря 2022 года**.

Списание денежных средств со счета эскроу на счет Застройщика осуществляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления застройщиком в уполномоченный банк

документов, предусмотренных Федеральным законом 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и условиями обслуживания счета эскроу.

3.3. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Обязанность Участника по финансированию строительства Объекта *считается совершенной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый Участником в уполномоченном банке.* Форма расчетов - денежные средства. По соглашению сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Размер финансирования строительства Объекта является возмещением затрат Застройщика, понесенных в связи со на строительство Объекта

3.5. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору, окажутся меньше, чем полученная по договору сумма финансирования, возникшая в связи с этим экономия остается в распоряжении Застройщика. Указанная в настоящем пункте экономия не является основанием для пересмотра размера финансирования строительства Объекта.

4. Передача Квартиры.

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

4.2. Передача Квартиры осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора.

4.3. Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче Квартиры по адресу, указанному в настоящем договоре или иному письменно сообщенному Участником адресу. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику.

4.4. Участник обязан принять Квартиру в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к их передаче, при соблюдении Застройщиком следующих условий: выполнения в полном объеме работ по строительству Объекта, наличия надлежащим образом оформленного разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. За необоснованное уклонение о приема Квартиры Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки по день фактического принятия квартиры.

4.5. Наличие устранимых недостатков (несоответствий) приборов отопления, сантехники, оконных блоков, а также иных устранимых недостатков в Квартире не является основанием для отказа Участника от подписания акта приема-передачи Квартиры. Акт о выявленных недостатках в Квартире составляется Участником и Застройщиком, либо их уполномоченными представителями, одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры. Все выявленные недостатки, возникшие по вине Застройщика, подлежат устранению за счет Застройщика.

4.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик за два месяца до истечения срока, предусмотренного п. 1.3. настоящего договора, направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора на основании которого стороны имеют право изменить срок окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства.

4.7. В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.4. настоящего договора, или при отказе Участника от ее принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.4. настоящего договора, составляет односторонний акт о

передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры, а также бремя ее содержания, в том числе оплаты коммунальных услуг, признается перешедшим к Участнику со дня составления такого акта.

4.8. Стороны, при заключении настоящего договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры, ее соответствия строительным нормам и правилам, является получение Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.9. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры, обеспечиваемый Застройщиком в соответствии с настоящим договором и проектной документацией, достаточен для использования ее по назначению.

4.10. Стороны исходят из того, что в соответствии с нормативными требованиями по вводу в эксплуатацию лифтового оборудования, лифты будут запущены в эксплуатацию в течение 90 (Девяноста) календарных дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.11. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику, превышает проектную площадь, указанную в п. 1.2. настоящего договора более чем на 1 (один) кв. м, Участник обязан за счет собственных средств уплатить Застройщику денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п. 4.15.), в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требования Застройщиком. В случае уклонения Участника от уплаты денежных средств за дополнительные квадратные метры, согласно настоящего пункта, применяются положения пункта 5.2 настоящего договора.

4.12. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику, превышает проектную площадь, указанную в п. 1.2. настоящего договора на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв. м, то у Участника не возникает обязанности по уплате Застройщику денежных средств за дополнительные квадратные метры.

4.13. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику, меньше проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора более чем на 1 (один) кв. м., Застройщик обязан возратить Участнику денежную сумму на счет, указанный в требовании Участника, за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п. 4.15.) в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента предъявления письменного требования Участника. При уменьшении проектной площади квартиры в результате произведенной Участником перепланировки, возврат денежных средств не производится.

4.14. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику, меньше проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв. м, то у Застройщика не возникает обязанности по возврату Участнику за фактически не переданные квадратные метры.

Стороны определили, что цена 1 (одного) кв. м проектной площади квартиры в целях произведения расчетов, указанных в п.п. 4.11. и 4.13. настоящего договора, составляет сумму в размере _____ рублей 00 копеек.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. В случае необоснованного отказа от исполнения настоящего Договора Участник обязуется компенсировать Застройщику все документально подтвержденные убытки, вызванные таким отказом.

5.3. В случае задержки Участником внесения очередного платежа на строительство квартиры, установленного настоящим договором, Участник по требованию Застройщика уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования центрального банка российской федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения Участником сроков оплаты, установленных настоящим Договором, Застройщик вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик обязуется вернуть денежные средства, ранее полученные от Участника по настоящему договору, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора.

5.5. В случае если в соответствии с настоящим договором уплата цены настоящего договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением требований законодательства.

5.6. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику. При этом Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию дома, утвержденный в установленном порядке.

5.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в жилом доме.

5.8. Гарантийный срок в отношении общего имущества многоквартирного дома составляет три года с момента передачи жилого дома управляющей компании в соответствии с п.14 ст. 161 ЖК РФ.

5.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что недостатки возникли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самими Участником или привлеченными ими третьими лицами.

5.10 В случае уклонения Участника от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания сторонами настоящего договора, Застройщик вправе отказаться от заключения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик уведомляет Участника в порядке, предусмотренном разделом «9» настоящего договора.

6. Форс-мажор.

6.1. В случае наступления обстоятельств форс-мажора (пожар, наводнение, война, военные действия или другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также имеющие обязательную силу хотя бы для одной из сторон нормативные акты законодательных и исполнительных органов власти, принятые после заключения договора, если в связи с их принятием исполнение настоящего договора стало невозможным), препятствующих выполнению настоящего договора, сроки выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, соразмерно увеличиваются на время действия этих обстоятельств.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств. Уведомление должно быть подтверждено актом соответствующего компетентного органа и направлено по адресу, указанному в договоре.

6.4. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

7.2. Стороны договорились, что условия настоящего договора в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ применяются к отношениям сторон, возникшим с момента подписания настоящего договора.

7.3. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора не позднее 10 дней с момента его подписания.

7.4. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

8.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

8.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров стороны передают спор в суд по месту нахождения Застройщика с соблюдением претензионного порядка разрешения спора, со сроком ответа на претензию до 10 (Десять) дней.

9. Уведомления и извещения сторон.

9.1. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

9.1.1. Одна сторона договора вправе передать надлежаще уполномоченному представителю другой стороны договора уведомление и/или извещение лично, и уполномоченный представитель обязан расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О. и должность.

9.1.2. Одна сторона договора вправе направить другой стороне уведомление и/или извещение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или заказную телеграмму с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, настоящем договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое и /или телеграфное отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции.

9.1.3. Уведомление, извещение, телеграмма, направленные одной стороной договора в адрес другой стороны одним из установленных п.п. 9.1.1. или 9.1.2. способом, считаются доставленными надлежащим образом и стороны не вправе ссылаться на их неполучение.

9.1.4. При изменении местонахождения сторона настоящего Договора обязана письменно уведомить об этом другую сторону. Невыполнение этой обязанности лишает сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1 Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае: 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи объекта долевого строительства на 2 (Два) месяца. 2) в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства. 3) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

10.2 По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае: 1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства; 2) существенного изменения проектной документации многоквартирного жилого дома, 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома; 4) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

10.3 В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.4 Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. Участник компенсирует Застройщику расходы, понесенные им на оплату государственной пошлины, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

10.5 Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.1 настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.2., в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего 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. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты

уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.6 В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно: - при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 10.6. настоящего Договора.

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

10.8 В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.6. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены настоящего Договора, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

10.9 В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 10.5. и 10.8. срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

10.10 При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

11. Заключительные положения.

11.1 Любая информация о финансовом положении сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия второй стороны. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

11.2 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение 3 дней) письменно извещать друг друга.

11.3 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.4 Настоящий договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости, один для Застройщика, один для Участника и один для направления в уполномоченный банк.

12. Реквизиты и подписи сторон.**ЗАСТРОЙЩИК**

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Отто Шмидта, 44»
Сокращенное наименование организации	ООО «Специализированный застройщик Отто Шмидта, 44»
ИНН	6671099172
КПП	667101001
ОГРН	1196658063623
Банк получателя	ООО «Экспобанк»
БИК	044525460
Корреспондентский счет	30101810345250000460
Расчетный счет	40702810001160143583
Адрес предприятия (индекс, регион, город)	620144, Россия, г. Екатеринбург, ул. Фрунзе, д. 35-А, офис 93
Телефон, электронная почта	

/ /
М.П.**УЧАСТНИК**

ФИО	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Код подразделения	
Выдан	

Место регистрации	
Место фактического проживания	
СНИЛС	
Телефон, эл. почта	

ФИО/ _____ /

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве №
от «» 20__ г.

Отдельные характеристики Объекта; уровень отделки Квартиры

Этажность Объекта: (шт.)	8
Общая площадь Объекта: (кв.м.)	4471,93
Материал наружных стен Объекта	Газоблок
Материал поэтажных перекрытий Объекта	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности Объекта	В+
Сейсмостойкость Объекта	5 и менее

Стены в Квартире	Обои под покраску
Полы в Квартире	Ламинат
Потолки в Квартире	ПВХ-Натяжной
Оконные блоки в Квартире	ПВХ
Отделка лоджии	Светопрозрачные конструкции
Дверь входная в Квартире	Металлические двери
Двери межкомнатные в Квартире	МДФ
Стены в санузлах в Квартире	Окраска ВДЭК
Полы в санузлах в Квартире	Керамогранит
Потолки в санузлах в Квартире	ПВХ-Натяжной
Сантехническое оборудование в санузлах в квартире	Унитаз с бачком, раковина со смесителем, ванна.
Приборы отопления в Квартире	Радиатор стальной с термоголовкой
Электромонтажные работы в Квартире	Вводной щит с автоматами, розетки, выключатели, лампочка
Слаботочные сети	Домофон. Интернет на этаже (проводной)

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Участник проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в ходе строительства Объекта (в рамках, действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

Застройщик:

Участник:

строительстве

Договор №участия в долевом

от «» 20__ г.

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве №
от «» 20__ г.

ПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ

Застройщик: / _____ /

Участник: / _____ /

строительстве

Договор №участия в долевом

от «» 20__ г.

Приложение № 3

к договору участия в долевом строительстве №

от «» 20__ г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Застройщик:

Участник:

Застройщик _____

Стр. 15 из 15

Участник _____