Договор № ___ У-3
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург «___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Риэлтерская компания «Эфес», в лице директора Корнет Натальи Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

ФИО_____, _____ года рождения, место рождения:_____, паспорт серия: _____ №_____, выдан:_____, _____года, код подразделения:_____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется не позднее **«15» ноября 2021** года своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить 2 этап строительства 4 очереди Жилого комплекса «Уральский» с нежилыми помещениями, 3 секция (№№ 4.3 по ПЗУ)- трех секционного жилого дома переменной этажности (№ 4 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, г. Екатеринбург, по улице Астраханской, ул. Астраханская,3, ул. Астраханская, 4-6, ул. Астраханская, дом 4-6, ул. Астраханская, 5, ул. Астраханская, дом 6а, ул. Астраханская,7, ул. Астраханская, д.8-10, ул. Астраханская, дом 9, ул. Астраханская, дом 11, по улице Памирской, ул. Памирская, ул. Памирская,7, ул. Памирская, дом 7-9, ул. Памирская, дом 11, ул. Памирская 11а, ул. Кронштадтская/ ул. Астраханская, дом 8/13, ул. Кронштадтская/ул. Памирская– адрес строительный, кадастровый номер земельного участка 66:41:0000000:89399 (далее по тексту – «Объект/Жилой дом») и **в течение 2 (Двух) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Участнику объект недвижимости-** Квартиру в указанном доме (далее – «Объект долевого строительства»/«Квартира»), определенную настоящим договором, входящую в состав указанного многоэтажного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства, а Участник обязуется согласно условиям настоящего договора оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять согласованный настоящим договором Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта является жилое помещение – (далее по тексту – «Квартира»), имеющая следующие проектные характеристики: назначение – жилое помещение, проектная площадь – ___ кв. м, площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указаны в плане квартиры (Приложение № 3 к Договору), месторасположение квартиры: этаж ___, условный номер -___. Описание местоположения квартиры в Объекте приводится в Приложении № 3 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении № 1 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 номера квартиры.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-1187-2018 от 13.06.2018 г. (разрешение с учетом корректировки № RU 66302000-1278-2018 от 16.07.2018 г. с изменениями №1 от 31.03.2020г.)

1.2.2. Документ на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0000000:89399: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, номер регистрации 66:41:0000000:89399-66/001/2018-18 от 29.06.2018 г., вид права: собственность.

1.2.3. Проектная декларация, опубликована в соответствии с требованиями действующего

законодательства на сайте Застройщика: http://efes.su/, жк-уральский.рф, наш.дом.рф.

1.2.4. Заключение Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области № 29-12-16/110 от 23.08.2018 г. г., о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Объектом долевого строительства по договору является Квартира, определенная в п. 1.1. настоящего договора, входящая в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

2.2. В состав общего имущества жилого многоквартирного дома входят: тамбуры, вестибюль, общий коридор, переходные лоджии, лестницы, ИТП, насосные, дворницкая, помещение охраны/диспетчерская, МОП/санузел, электрощитовая, лифтовой холл, машинное помещение лифтов, тех. чердак, кровля, технический подвал, помещение узла ввода водопровода.

2.3. Основные характеристики многоквартирного жилого дома указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Комплектация и характеристика Квартиры оформлена в виде Приложения № 2.

2.5. Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Планировка Квартиры носит информационный характер, Участник проинформирован и согласен с тем, что проектные решения, в случае необходимости, могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

2.6. В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь квартиры определяется как сумма всех частей квартиры (включая площадь жилых помещений, помещений вспомогательного использования и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,5/0,3 соответственно) и именуется далее «площадь квартиры/проектная площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей площади (проектной) Объекта долевого строительства (Квартиры) и фактической площади Квартиры существенным изменением Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5% (Пять процентов) от указанной в настоящем договоре общей площади Объекта.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей проектной площади Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.2.7, 2.8 настоящего Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

Общая площадь Квартиры определяется на основании **замеров, произведенных органами технической инвентаризации (БТИ)**, а площадь летнего помещения (балкон/лоджия) принимается проектной и равна ___ кв.м. Сумма общей площади Квартиры и площадь летнего помещения (балкон/лоджия) является суммарной площадью Квартиры для окончательного взаиморасчета.

2.7. Если по окончании строительства, по данным результатов замеров БТИ суммарная площадь объекта недвижимости, в том числе площадь летнего помещения (балкон/лоджия) с применением коэффициента – 0,5/,0,3, окажется меньше оплаченной площади - Застройщик возвращает излишне полученные средства от Участника в течение 60 (шестидесяти) дней с момента уведомления Застройщика Участником. Перерасчет стоимости квартиры производится при условии отклонения площади Квартиры более чем на 3 (Три) % от проектной.

2.8. Если по окончании строительства, по данным результатов замеров БТИ суммарная площадь

объекта недвижимости, в том числе площадь летнего помещения (балкон/лоджия) с применением коэффициента – 0,5/0,3 окажется больше оплаченной площади, то Участник производит дополнительное финансирование за излишние квадратные метры Застройщику в течение 60 (шестидесяти) дней с момента уведомления Участника Застройщиком. Перерасчет стоимости квартиры производится при условии отклонения площади Квартиры более чем на три процента от проектной.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по настоящему договору, включает средства, расходуемые на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включая произведенные до заключения настоящего договора, и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Уплачиваемые Участником по настоящему договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч.ч. 1,2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

3.3. Размер оплаты по договору определяется как произведение цены одного квадратного метра проектной площади Квартиры, установленной настоящим договором, на проектную площадь Квартиры. Цена договора состоит из:

1) Стоимость _____ кв.м. проектной площади квартиры (без площади летнего помещения – балкон/лоджия), из расчета за 1 кв.м**. _____ (_____) рублей 00 копеек** составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек.**

2) Стоимость летнего помещения (балкон/лоджия) с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджии и/или 0,3 для балкона из расчета _____ **(_____) рублей 00 копеек** за 1 кв.м. составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек.**

Цена договора составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек.**

Цена договора изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 2.7. и 2.8. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Участника информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

4.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Участнику письменное уведомление либо иным способом уведомить Участника о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

4.1.6. Передать Участнику по акту приема-передачи квартиру в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

4.2. **Застройщик имеет право:**

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

4.2.2. Внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

4.3. **Участник обязуется:**

4.3.1. Оплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 6.3 Договора.

4.3.3. Не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

4.3.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры,

находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Участником Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора.

4.3.5. С момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и до момента подписания акта приема- передачи компенсировать затраты Застройщику по теплоснабжению, водоснабжению, охране, электроснабжению, эксплуатации лифтов, уборке мест общего пользования независимо от государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру по тарифам Застройщика. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Участник обязан заключить договор с управляющей компанией на обслуживание и эксплуатацию.

4.3.6. До государственной регистрации права собственности Участника на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры, Участник не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры, Участник не вправе производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), не устанавливать на фасаде Жилого дома кондиционеры; Участник принимает на себя обязательство не проводить в данной Квартире любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

4.3.7. Для сдачи настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области предоставить Застройщику нотариально заверенную доверенность на ответственных лиц, назначенных Застройщиком, а также оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и предоставить Застройщику квитанцию об оплате государственной пошлины в течение 3 (трех) дней с момента подписания договора.

4.3.8. Лично или через представителя произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.3.9. Своевременно, т.е. в десятидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе «Реквизиты сторон» настоящего Договора, в том числе изменений фамилии, места жительства, замене паспорта.

4.4. **Участник имеет право:**

4.4.1. Уступить свои права (требования) по настоящему Договору после полной уплаты цены договора с обязательным предварительным письменным уведомлением Застройщика. При уступке права требования по настоящему договору третьему лицу Участник уплачивает Застройщику сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Документы, необходимые для регистрации права собственности, возникающего из настоящего договора и договора уступки, изготавливаются Застройщиком. Государственная регистрация договора уступки производится Участником самостоятельно за свой счет. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Участника производит Участник (или лицо, принимающее права и обязанности Участника) самостоятельно, за свой счёт, при этом Участник обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования в течение одной недели с момента регистрации уступки права требования с приложением следующих документов: Соглашения о переуступке, копии паспортных данных и контактных данных нового Участника.

4.5. В целях передачи обязанностей по эксплуатации и содержанию объектов инженерной инфраструктуры (инженерных сетей, зданий, сооружений, оборудования) с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию Участник поручает Застройщику передачу в муниципальную собственность либо иной организации, осуществляющей эксплуатацию и выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям, в порядке и на условиях, определяемых Застройщиком самостоятельно по согласованию с муниципалитетом, либо указанными выше организациями.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник обязуется уплатить Застройщику цену договора после государственной

регистрации договора в размере, указанном в п.3.1. настоящего Договора, в соответствии с Графиком платежей, указанном в Приложении № 4.

5.2. Оплата стоимости Квартиры производится Участником в рублях. Платеж считается совершенным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Форма расчетов - денежные средства. По соглашению сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством.

5.3. За каждый день просрочки платежа начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик вправе передать квартиру Участнику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

В случае если Застройщиком нарушен указанный срок по передачи Квартиры и в тоже время Участником не произведена полная оплата Квартиры на момент передачи объекта - Участник не вправе предъявлять требование Застройщику о выплате неустойки за нарушение срока передачи ему объекта долевого строительства.

6.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Участнику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 6.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику лично под расписку. Повторное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности передать квартиру может быть направлено Участнику также посредством телефонограммы или электронной почты Участника.

Информация о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче также дополнительно размещается на сайте Застройщика – www.efes.su, жк-уральский.рф.

6.3. Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Участнику в срок, указанный в п. 6.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 6.1. Договора.

6.5. В случае если при приёмке квартиры Участником будут обнаружены существенные недостатки, которые ухудшают качество такого объекта и (или) делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Стороны оформляют акт, в котором перечисляют обнаруженные недостатки и устанавливают разумный срок для безвозмездного их устранения со стороны Застройщика. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры Участник обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Участником дополнительного извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику в любое время заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении или передано лично Участнику под расписку, или посредством телефонограммы, или электронной почты Участника.

6.6. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 7.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 6.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 10 (Десяти дней) с момента истечения срока, указанного в п.6.1. настоящего Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.

6.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.1.1. настоящего Договора, то:

- Застройщик обязан в установленном порядке направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору;

- Стороны пришли к соглашению, что в случае не подписания Участником Дополнительного соглашения к Договору в течение тридцати календарных дней с даты отправки Застройщиком предложения в адрес Участника, изменение Застройщиком срока передачи Объекта Участнику считается согласованным Сторонами.

6.8. Акт приема – передачи составляется и подписывается сторонами не менее чем в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон.

6.9. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участники долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляют государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

6.10. При передаче Квартиры по Акту приема –передачи Застройщик также передает Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно –технического обеспечения, конструктивных элементов и т.д., а Участник обязуется принять к исполнению данную инструкцию.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА.

7.1. Застройщик обязан передать Участнику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

7.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, отопления воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям теплоснабжения, водоснабжения, электрификации, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения. Вода, отопление, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей компанией после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта управляющей компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия Управляющей компании и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется предоставить управляющей компании необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

7.3. Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику, может отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением общей площади квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров уполномоченного органа от площади квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в пределах 5% (Пяти процентов) включительно как в большую, так и в меньшую сторону.

7.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений, в том числе летнего помещения (лоджия/балкон), может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 7.3. настоящего Договора.

7.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее: - непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.6. Застройщиком устанавливается **гарантийный срок** для объекта долевого строительства – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование и сети, входящие в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта, составляет 3 (Три) года, на светопрозрачные конструкции – 1 (Один) год, на отделочные работы и благоустройство территории – 1 (Один) год. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, исчисляется с момента подписания первого передаточного акта.

7.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в том числе, менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7.8. В случае, если квартира, подлежащая передаче Участнику, не соответствует требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

7.9. **Уклонение** Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи квартиры в случае отсутствия недостатков или при наличии недостатков, которые не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования (в качестве жилого помещения) является необоснованным.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

8.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.3.2., 4.3.5. настоящего Договора, Участник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику квартиры (п.6.1.) Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Участнику по п.9.6. или зачисления указанных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником соответствующего требования о ее взыскании.

8.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный

настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приёмки, установленных пунктом 6.3 настоящего Договора.

8.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

9. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и при достижении договоренности обеих сторон по всем условиям расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

9.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях: - неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, указанный в п. 1.1. Договора более чем на 3 (Три месяца), кроме случаев, перечисленных в п.6.4., 6.5.,6.6. Договора.

9.3. По требованию Участника, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях: - прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок, указанный в п.1.1. Договора; - существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 7.3. Договора.

9.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае: - неисполнение Участником обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 3.3. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 4 к Договору (просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца).

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 9.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику уведомления о необходимости погашения задолженности по оплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1. Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня расторжения Договора за вычетом суммы, являющейся компенсацией за услуги, оказанные Застройщиком в период действия настоящего Договора в размере 20 000 рублей. Проценты за пользование денежными средствами Участника не начисляются.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Участником соответствующей доверенности представителю Застройщика и при оплате Участником государственной пошлины за государственную регистрацию. Если Участник не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания

настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, или не оплатит государственную пошлину за регистрацию в указанный срок и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, с любым третьим лицом.

10.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

10.3. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Участнику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Участника, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

10.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику обеспечивается уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Федеральным законом от 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".

10.5. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств.

10.6. В процессе строительства в проект Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь жилых и/или нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства, при условии сохранения количества комнат каждого из объектов долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

10.7. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации. Обязанность по оплате государственной пошлины за изменения и дополнения к Договору возлагается на Участника.

10.8. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.9. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Участника устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

10.10. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия

другой Стороны настоящего Договора. В отношении своих персональных данных Участник, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1. ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.11. Участник дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

Участник также даёт своё согласи на установление частного и публичного сервитута в пределах земельного участка с кадастровым номером 66:41:0000000:89399.

10.12. Участник дает свое согласие на изменение в процессе строительства Объекта планировок, количества и назначения нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта, планировок и площади квартир, не связанных с изменением квартиры Участника.

10.13. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

10.14. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Общества, один экземпляр – для Участника и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Основные характеристики многоквартирного жилого дома - на 1 листе.
11.2. Комплектация и характеристика Квартиры – на 1 листе.
11.3. Экспликация и расположение квартиры на этаже – на 1 листе.
11.4. График платежей – на 1 листе.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Наименование	***Общество с ограниченной ответственностью «Риэлтерская компания «Эфес»***
Юридический адрес	*620146, г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 124, офис 21, пом. 27*
Директор	*Корнет Наталья Владимировна*
Телефон/факс	*(343) 385 91 00 / (343) 385 93 00*
E-mail	*efes@efes.su*
ИНН/КПП	*6670333800/667101001*
р/с	*40702810716540044587*
к/с	*30101810500000000674*
БИК	*046577674*
Наименование банка	*Уральский банк ПАО «Сбербанк России» г. Екатеринбург*

УЧАСТНИК:

ФИО, *_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия: _____ № _____ выдан _____, _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: _____, тел. _____, e-mail: _____, СНИЛС _____,*

Реквизиты:

Расчетный счет	

Наименование банка	
БИК	
Корреспондентский счет	
ИНН/ КПП	

Застройщик:
Директор ООО «РК «Эфес»

_____/Н.В. Корнет /
М.П.

Участник:

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № __ У-3 участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Минимальное количество этажей в объекте	19 этажей
Максимальное количество этажей в объекте	27 этажей
Общая площадь объекта	41 707,1 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из газозолобетонных блоков и утеплителя
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	6 баллов

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик **Участник**

Директор ООО «РК «Эфес»

_____/Н.В. Корнет / **_____/_____ /**
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору №__ У-3 участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

КОМПЛЕКТАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Параметры	***Выполнение***
Стены наружные (со стороны помещений)	Заштукатурены
Стены несущие межквартирные, межкомнатные	Монолитные, без отделки
Полы	Цементно-песчаная стяжка
Конструкция межкомнатных перегородок	Листы гипсокартона по металлическому профилю в соответствии с проектом
Потолки	Без дополнительной обработки
Приборы отопления	Стальные
Приборы учёта	По проекту
Дверной блок входной	Металлический, с одним замком
Электротехническая разводка	По проекту
Слаботочные сети	До щита на этаже (без разводки по квартире)
Подоконник	Пластиковый
Оконные блоки	Пластиковые, двойной стеклопакет
Остекление лоджии	Алюминиевый профиль одинарное остекление

В комплектацию квартиры не включена стоимость следующих материалов и работ по их устройству: межкомнатные двери, обои, санприборы, электроплита, ванна, водонагреватель, керамическая плитка на стенах и полах, электрофурнитура, отделка полов и стен, разводка водопроводных и канализационных сетей от стояков до мест установки санприборов.

Отделка «черновая» предусмотрена в соответствии с СНиП 3.03.01-87 (СП 70.13330.2012) – устройство монолитных бетонных и железобетонных стен; СНиП 3.03.01-87 Кладка стен; СНиП 3.04.01-87 Штукатурные работы (простая штукатурка); СНиП 3.04.01-87 устройство бетонного подстилающего слоя, стяжек.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик **Участник**

Директор ООО «РК «Эфес»

_____/ Н.В. Корнет / **_____/_____ /**
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору № __У-3 участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

ЭКСПЛИКАЦИЯ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик **Участник**

Директор ООО «РК «Эфес»

_____/ Н.В. Корнет / **_____/ _____/**
М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору № ___У-3 участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно п. 3.3 настоящего договора, цена договора **составляет _____ (_____) рублей 00 копеек**.

С учетом п.5.1 настоящего договора уплата цены договора производится **Участником долевого строительства**, в следующие периоды и размерах:

№ пункта	Период уплаты платежа	Размер платежа
1	в течение **15 (пятнадцати) рабочих дней** с момента регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик **Участник**

Директор ООО «РК «Эфес»

_____/ Н.В. Корнет / **_____/_____/**
М.П.