ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург **«____» _____ 201__г.**

ООО «Специализированный Застройщик «ПРОСПЕКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Зыряновой Ирины Леонидовны, действующей на основании доверенности 66 АА 4939433 от 16.04.2018, удостоверенной Пономаревой Фаньей Равельевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Филипповой Ольги Владимировны города Екатеринбурга, номер в реестре 66/201-н/66-2018-4-518, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства»** или сокращенно – **«Участник»,** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объекта недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

В тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее указанное значение: **Дом – объект капитального строительства по проекту «Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения с сохранением объекта культурного наследия «Мельница Борчанинова-Первушина, как памятник промышленной архитектуры. Комплекс мельницы Борчанинова-Первушина: силовой цех; каменные столярные мастерские; здание проходной», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 106 (ул. Азина, д. 22)», состоящий из объектов капитального строительства: Многоэтажный 2-секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1-3 этажах, встроенной трансформаторной подстанцией (№2 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземно-надземной автостоянкой (№3.2 по ПЗУ) – 2 очередь строительства, 6 этап,** строительство которого в соответствии с проектной документацией и Разрешением на строительство № RU 66302000-952-2017, выданным Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 28.12.2017 г. ведет Застройщик по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Железнодорожный район, ул. Азина, 22, кадастровые номера земельных участков – 66:41:0206014:5218, общей площадью 19 033 кв.м. и 66:41:0206014:5205, общей площадью 308 кв.м., в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Максимальное количество этажей в объекте (шт.) – 36, в том числе подземный – 1;

Общая площадь объекта (кв. м.): Жилой дом – 36 845,86, Автостоянка – 1 053,77;

Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (Высокий), Автостоянка неотапливаемая;

Сейсмостойкость: 6 баллов по шкале MSK-64.

Объект долевого строительства – квартира, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома.

Квартира имеет следующие характеристики:

- секция – ____;
- этаж – ____,
- строительный номер квартиры – ____;
- количество комнат квартиры –____;
- общая проектная площадь квартиры (включая площадь лоджии/балкона/террасы с учетом понижающего коэффициента) – _____ кв.м.
- эскизная планировка квартиры - план в Приложении № 3.

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Застройщик подтверждает, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора являются следующие документы:

- Разрешение на строительство №RU 66302000-952-2017, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 28.12.2017г.
- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области от 16.09.2015 г. (регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 66-66/001-66/001/601/2015-2744/2) на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206014:5218
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206014:5218, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области от 07.12.2017 г. (регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 66:41:0206014:5218-66/001/2017-6)
- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области от 16.09.2015 г. (регистрационная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 66-66/001-66/001/601/2015-2742/2) на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0206014:5205
- Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте наш.дом.рф, melnitsa.su от 29.11.2018 г.

Участник вправе ознакомиться с вышеперечисленными документами и проектной документацией на строительство Дома в офисе Застройщика, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51, помещение № 3101.

1.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.

1.5. Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату подписания Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Стороны договорились считать общую площадь Объекта долевого строительства как сумму площадей всех жилых и нежилых помещений квартиры, встроенных шкафов, ниш, а также лоджий, балконов, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для террас – 0,3.

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров Объекта долевого строительства. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по

результатам обмеров будет отличаться от проектной в большую сторону, Участник оплачивает денежные средства за разницу в площади исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены договора на дату его заключения.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в меньшую сторону, Застройщик возвращает денежные средства за разницу исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены договора на дату его заключения.

1.7. Передача Объекта долевого строительства Участнику будет производиться в течение **75 (семидесяти пяти) рабочих дней** с даты ввода Дома в эксплуатацию.

В соответствии с настоящим договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

1.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участником собственными силами и за свой счет.

1.9. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на строительство 1 очереди строительства: Встроенно-пристроенная подземно-надземная автостоянка с помещениями трансформаторной подстанции (№3.1 по ПЗУ) – 1 этап 1 очереди строительства. Многоэтажный 5-секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1-2 этажах (№1 по ПЗУ) – 3 этап 1 очереди строительства**,** строительство осуществляется на основании Разрешения на строительство № RU 66302000-952-2017, выданного Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, и возведение Застройщиком; III очереди строительства: односекционный жилой дом переменной этажности № 3 (№16 по ПЗУ) с наземным тамбур-шлюзом для перехода в многоэтажную автостоянку в уровне второго этажа, строительство осуществляется на основании Разрешения на строительство № RU 66302000-1488-2019, выданного Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области; и возведение Застройщиком иных объектов недвижимости, строительство которых будет осуществлено на земельных участках с кадастровым номером 66:41:0206014:5218 и 66:41:0206014:5205 или вновь образованных в результате их межевания (разделения), объединения, перераспределения.

1.10. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению, выделу, межеванию (разделению), а также изменению разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 66:41:0206014:5218 и земельного участка с кадастровым номером 66:41:0206014:5205, предоставленных для строительства Дома, их частей, прав на них, а также распоряжению указанными земельными участками, их частями, правами на них.

Под межеванием (разделением) земельного участка в рамках настоящего договора понимается проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав Застройщика на участки в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.11. Строительство, реконструкция объекта социальной инфраструктуры и / или уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства не ведется.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, а

также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в договоре и договора уступки права требования по настоящему договору, подать документы для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае приостановления регистрационных действий сообщить Участнику о факте приостановления регистрации, а также о ее причинах в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения информации о факте приостановления. После устранения недостатков, передать исправленные документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для возобновления регистрационных действий.

2.1.2. Выполнять функции Застройщика Дома с привлечением третьих лиц, в том числе, при необходимости, кредитных организаций, а также агентов, с заключением соответствующих договоров по привлечению инвесторов (участников долевого строительства) в строительство жилого дома; обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство, в том числе договор на выполнение функций технического заказчика, и обеспечить качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями СНиП, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями; использовать денежные средства, полученные от Участника на возведение Дома и инженерных коммуникаций согласно п. 3.1. настоящего договора.

2.1.3. Осуществить ввод в эксплуатацию Дома в срок не позднее **31 декабря 2021 года.**

2.1.4. В установленном законодательством порядке сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее установленного договором срока, при условии полной оплаты Участником цены договора, включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома, и выполнения иных обязательств по договору.

В целях обеспечения своевременной уплаты коммунальных платежей и наиболее эффективного управления Домом, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Застройщик обязан предоставить информацию управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Домом об Участнике (сведения о фамилии, имени, отчестве, месте жительства, номере контактного телефона физического лица – Участника; наименовании или фирменном наименовании, месте нахождения, номере контактного телефона юридического лица – Участника), с которым Застройщиком подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства.

2.1.6. Выдать Участнику документы необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

- акт приема-передачи Объекта,
- справку о полной оплате стоимости Объекта.

Передача документов оформляется актом.

2.1.7. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

2.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.1.9. Способом обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьями 12.1-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ наряду с

залогом в порядке, установленном статьями 13-15 указанного Федерального закона, является уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2.2. Права и обязанности Участника:

2.2.1. При подписании настоящего договора, а также любых изменений и дополнений к нему, за исключением соглашения о замене стороны в договоре и договора уступки права требования по настоящему договору, передать Застройщику следующие документы, необходимые для государственной регистрации:

- нотариальная доверенность, выписанная представителю Застройщика для представления интересов Участника в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;
- при наличии супруги (супруга), его нотариально заверенное согласие на заключение настоящего договора, а также любых изменений и дополнений к нему;
- квитанция об оплате госпошлины;
- иные документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ

В случае электронной государственной регистрации настоящего Договора Участник обязан передать Застройщику при подписании настоящего договора следующие документы:

- Отождествленный документ - нотариальная доверенность, выписанная представителю Участника;
- при наличии супруги (супруга), его нотариально заверенное согласие на заключение настоящего Договора, а также любых изменений и дополнений к нему (отождествленный документ);
- иные документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ.

Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора производится Участниками самостоятельно в течение 24 часов с момента получения УИН для оплаты.

В случае приостановления регистрации по причине ненадлежащего оформления любого из вышеперечисленного документов, Участник обязан самостоятельно и за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения информации о факте приостановления, устранить недостатки и передать исправленные документы Застройщику для возобновления регистрационных действий (в т.ч. при электронной регистрации).

2.2.2. Уплатить цену по настоящему договору в порядке и на условиях, установленных настоящим договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств по реквизитам, предоставленным Застройщиком.

2.2.3. Участник не вправе посещать строящийся Дом без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.

2.2.4. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, произведение замеров или ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры (инженерные сети и связанные с ними здания и сооружения), Участник согласен на безвозмездную передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющей лицензию на их эксплуатацию.

2.2.6. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи после получения письменного сообщения от Застройщика об окончании строительства, получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в сроки, установленные п. 1.7. настоящего договора.

В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника без уважительных причин от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться в следующих случаях:

- если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче
- если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участником в его получении
- если Участник отсутствует по указанному адресу.

С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае необоснованного уклонения от приемки Объекта долевого строительства в установленный срок - на следующий день после истечения данного срока, нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе компенсировать затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию.

Участник обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязанности по содержанию Объекта долевого строительства Участник несет перед управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления Домом, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

До приемки Объекта долевого строительства Участник обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком в случае нарушения Участником установленного договором срока приемки Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.

Участник обязан использовать Объект долевого строительства только по прямому назначению, то есть для проживания физических лиц.

2.2.7. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.2.8. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переустройство, как то: замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

2.2.9. Извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания), изменении фамилии, иных данных, указанных в договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником информации в соответствии с действующим законодательством.

2.2.10. Предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.

2.2.11. Участник может уступить право требования по настоящему договору только

после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга по настоящему договору на Нового участника.
Уступка права требования (и перевод долга) по настоящему Договору возможна только с письменного согласия Застройщика, которое должно быть выражено путем внесения согласовательной записи в текст Договора уступки права требования (и перевода долга), подписанного Участником и Новым участником в четырех экземплярах. С целью уведомления о состоявшейся уступке и смене Участника в настоящем Договоре, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки, передать один экземпляр Договора уступки права требования (и перевода долга) Застройщику. В случае неисполнения указанной обязанности (при отсутствии у Застройщика персональных данных Нового Участника), Застройщик освобождается от ответственности за ненадлежащее исполнение п. 2.1.4, 2.1.5. настоящего договора в отношении Нового участника.

Уступка права требования по настоящему договору возможна только после государственной регистрации настоящего договора и до подписания Участником акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Подача на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области соглашения о замене стороны в договоре и договора уступки права требования (и перевода долга) по настоящему договору осуществляется Участником самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

2.2.12. Выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные договором.

2.2.13. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору. Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Цена Договора составляет _____ рублей. Цена Договора может быть изменена в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, и с учетом п. 1.6. настоящего Договора, а также по соглашению сторон.

В указанную сумму включены затраты на строительство (создание) Дома и возмещение затрат на его строительство (создание), в соответствии с проектной документацией, в том числе: возмещение затрат на приобретение (включая оформление права собственности) земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Дома; осуществление мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство и отселению граждан из домов, подлежащих сносу; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а так же на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат, связанных с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Дома заемных/кредитных средств; оплата услуг Застройщика.

В Цену договора также входит оплата доли Участника в общем имуществе Дома, состав которого определен жилищным законодательством, а также стоимость выполнения работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства в объеме, определенном в Приложении

№ 2.

3.2. Уплата Цены договора производится Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иными способами, согласованными сторонами, не запрещенными гражданским законодательством, в размерах, в порядке и в сроки, предусмотренные графиком платежей, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае нарушения сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства от суммы, подлежащие оплате за каждый день просрочки исполнения обязательства.

Внесение денежных средств по настоящему договору производится Участником по банковским реквизитам, указанным в настоящем договоре, либо указанным Застройщиком в счете на оплату, либо в письменном уведомлении.

Факт оплаты Участником цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по внесению платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Участник вправе производить оплату по договору ранее сроков, установленных графиком платежей, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, **но не ранее государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.**

3.4. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним цены Договора в полном объеме, с учетом положений п. 1.6., 3.1., 3.2. договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.5. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору участия в долевом строительстве окажутся меньше планируемой стоимости строительства Дома, указанной в проектной декларации, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены договора, возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

4. Гарантии качества

4.1. Качество выполнения любых работ, произведенных во время строительства Дома и Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, СНиП, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При различии в требованиях проектной документации и технических регламентов Стороны, при определении качества выполненных работ руководствуются проектной документацией.

4.2. При обнаружении Участником некачественно выполненных работ (за исключением случаев существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, п. 5.8. настоящего Договора), приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее чем по окончании срока необходимого для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил.
- соразмерного уменьшения цены договора, но не более чем в пределах сметной стоимости конкретного вида обнаруженных некачественно выполненных работ в объеме конкретного Объекта долевого строительства.

Участник вправе устранить недостатки своими силами и потребовать возмещения своих

расходов на устранение недостатков только в случае письменного отказа Застройщика от устранения данных недостатков и при условии, что выявленные недостатки являются устранимыми силами Участника без возможного ущерба для иных владельцев помещений в Доме, в ином случае - расходы Участника по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением входящего в состав объекта долевого строительства технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок с момента уведомления его Участником об этих недостатках. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона. Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращает свое действие в случае осуществления Участником несогласованной перепланировки Объекта долевого строительства, переустройства Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после ее приема от Застройщика. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок входящего в состав объекта долевого строительства технологического и инженерного оборудования составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг управляющей организацией, вследствие того, что данная организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

5. Ответственность сторон и условия расторжения договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, блокады, забастовки, эмбарго, акты государственных органов любого уровня, органов местного самоуправления и т.п. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

5.5. По соглашению сторон возможно досрочное расторжение договора. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему договору, производится после расторжения договора, в порядке, предусмотренном в Соглашении о расторжении договора.

5.6. Участник имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (часть 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (п. 4, 5 ст. 5 и ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), а именно в случаях:

- в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей цены договора) более чем на два месяца;
- в случае систематического нарушения сроков внесения платежей по графику, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца.
- иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

5.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренного п. 5.7. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 5.9. настоящего договора.

5.9. 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 (часть 4 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ) с одновременной подачей заявления о расторжении договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области с приложением документов, подтверждающих расторжение договора.

5.10. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.11.В случае нарушения Участником порядка и сроков внесения платежей по настоящему договору, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.12. В случае наличия оснований для одностороннего расторжения Застройщиком настоящего Договора, предусмотренных пунктом 5.7 настоящего договора, расторжения договора по инициативе Участника при отсутствии вины Застройщика (в т.ч. при подписании сторонами соглашения о расторжении Договора), в случае нарушения Участником порядка и сроков внесения платежей по настоящему договору, Участник компенсирует Застройщику оплаченную им сумму отчислений (взносов) в компенсационный фонд застройщиков в

течение 5 рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

6. Дополнительные условия

6.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.

6.2. В соответствии с частью 1 статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора участия в долевом строительстве, Участник согласен на осуществление действий (операций) с его персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, удаление в документальной, электронной, устной форме.

6.3. Условия настоящего 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 Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Сторон.

6.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Настоящий договор составлен в 3-х (трех) экземплярах на 10 (десяти) страницах каждый без учета приложений, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения:
№ 1 – График платежей
№ 2 – Характеристика Объекта долевого строительства
№ 3 – Эскизная планировка

7. Реквизиты сторон

7.1. Застройщик
ООО «Специализированный Застройщик «ПРОСПЕКТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
ИНН 6685030974
КПП 668501001
ОГРН 1136685006820
Юридический адрес: 620075, Россия, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 51, офис 3101.
Расчетный счет № 40702810716540045780 в Уральский банк ПАО Сбербанк г.Екатеринбург
БИК 046577674, кор/счет 30101810500000000674, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195

7.2. Участник
Ф.И.О. –
Дата рождения –
Паспорт –
СНИЛС –
Индекс –
Адрес регистрации –
ИНН –

Реквизиты для возврата денежных средств за разницу в площади –

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	**УЧАСТНИК**
_____/Ю.В. Моисеенко/	_____/_____/
мп	мп

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к ДОГОВОРУ № ___ участия в долевом строительстве от «_____» _____г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора составляет _____ рублей. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору и с учетом п. 1.6. настоящего Договора, или достижения соглашения сторон

Оплата производится Участником путем перечисления денежных средств в размере _____ рублей согласно следующего графика:

№ платежа	**Срок платежа (Платеж производится не позднее указанной в настоящем столбце даты)**	**Сумма платежа, руб.**
ИТОГО		

Участник вправе производить оплату по договору ранее сроков, установленных настоящим графиком платежей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	**УЧАСТНИК**
_____/ Ю.В. Моисеенко/	_____/_____/
мп	мп

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к ДОГОВОРУ № ____ участия в долевом строительстве от «____» _____ г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Высота помещений: не менее 2,7 м. (возможны локальные понижения потолков либо увеличения толщины цементно-песчаной стяжки на отдельных участках, которые не являются недостатком и связаны с конструктивными особенностями отдельных квартир).

Потолок в квартире (кроме ванных комнат, санузлов, постирочных): монолитная железобетонная плита, подготовка под покраску

Потолок в ванных комнатах, санузлах, постирочных: монолитная железобетонная плита, затирка

Полы в квартире (кроме ванных комнат, санузлов, постирочных): цементно-песчаная стяжка.

Полы в ванных комнатах, санузлах, постирочных: цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией.

Полы лоджий/балконов/террас: цементно-песчаная стяжка.

Стены в квартире (кроме ванных комнат, санузлов, постирочных): штукатурка.

Стены в ванных комнатах, санузлах, постирочных: штукатурка, затирка.

Окна: из профиля ПВХ или алюминиевого профиля

Балконные блоки: из профиля ПВХ, выполнены остекленными от пола на всю высоту и ширину проема, без глухой подоконной части.

Остекление лоджий: одинарное стекло.

Входная квартирная дверь: металлическая.

Межкомнатные двери, двери санузлов, двери встроенных шкафов: не устанавливаются.

Отопление: горизонтальная разводка, приборы отопления - стальные панельные радиаторы.

Водопровод горячего и холодного водоснабжения: горизонтальная разводка в полу и по поверхности стен кухонь, ванных комнат, санузлов, постирочных.

Канализация: трубы ПВХ или чугунные. Стояки прокладываются открыто, без зашивки.

Вентиляция: согласно проектной документации - естественная (в части квартир предусмотрена прокладка воздуховодов под потолком до санузла).

Слаботочные сети: согласно проектной документации:

- Абонентское устройство (домофонная аудиотрубка) не устанавливается, кабель для подключения абонентского устройства заводится в квартирный щиток.
- Обеспечена возможность заведения сети «Телевидения» и «Интернет» в квартиру с этажного щита.
- Абонентские коробки радиофикации размещаются в квартирных щитках. Разветвление сетей радиофикации в квартирах не предусмотрено.

Электрические сети: выполнена внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, на кухне предусмотрен вывод для подключения электрической плиты (плита не устанавливается). В помещениях, в местах установки светильника установлен электропатрон; в ванных комнатах, санузлах, постирочных – влагозащищенный светильник. Электрические полотенцесушители не устанавливаются, предусматривается установка розетки.

Сантехническое оборудование: один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем российского производства, второй санузел (при наличии) и кухня – без оборудования.

Приборы учета: установлены индивидуальные счетчики холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии, тепла.

УРОВЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА:

Лифты: пассажирские и грузопассажирские.

Система контроля и управления доступом и видеонаблюдения.

Прокладка инженерных систем и оборудования (необходимых для функционирования Жилого дома) в местах общего пользования - согласно проектной документации.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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).

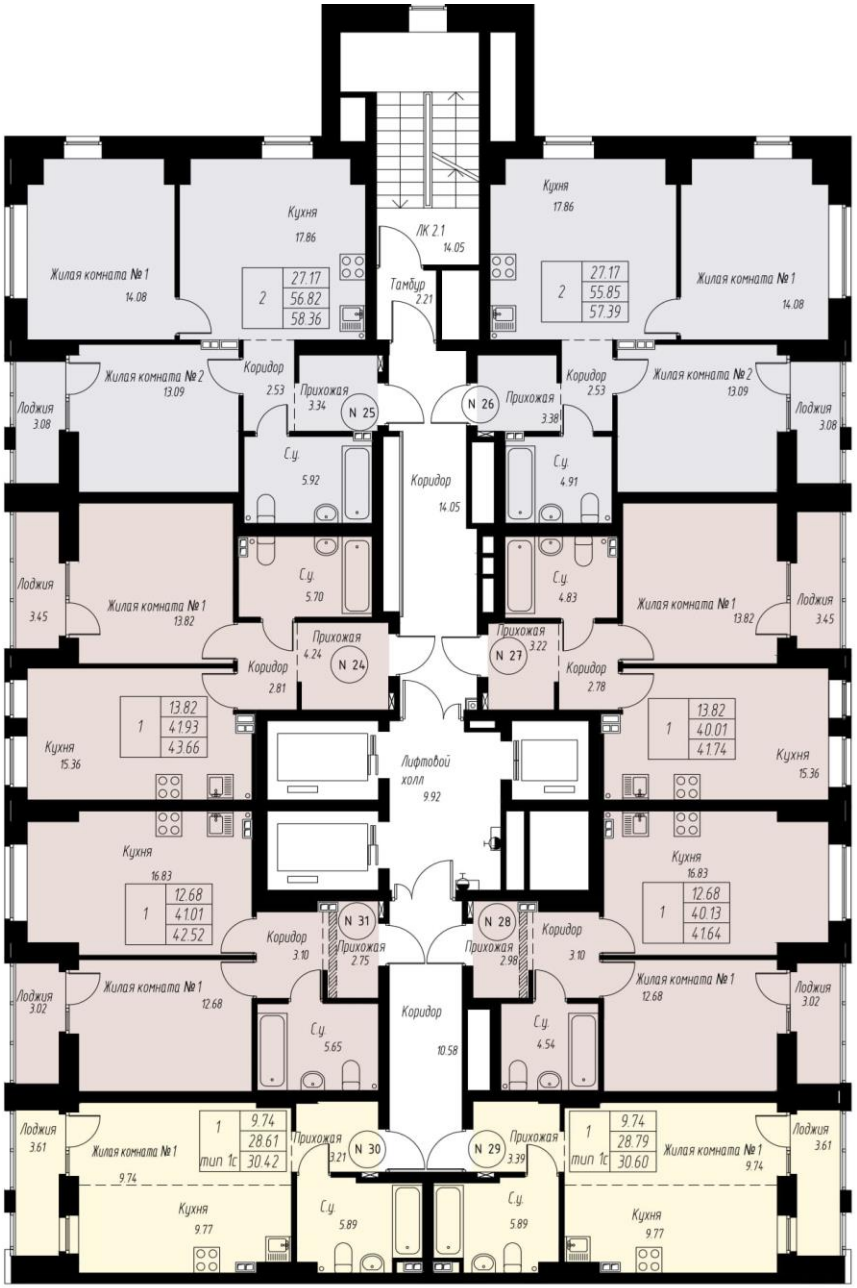
Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК	**УЧАСТНИК**
_____/ Ю.В. Моисеенко/	_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к ДОГОВОРУ №_____ участия в
долевом строительстве от _____

ЭСКИЗНАЯ ПЛАНИРОВКА

Секция –_____, этаж –_____, строительный номер квартиры –_____



Графические обозначения:

Показаны условно. Фактическое размещение и конфигурация могут отличаться

- Квартирный электрощиток
- Канализационный стояк
- Вентиляционная решетка в потолке
- Вентиляционные блоки
- Вентиляционный короб под потолком

N 248 - Номер квартиры (жилое помещение)

1 | 15.55 - Жилая площадь квартиры, м2
51.69 - Площадь квартиры без учета лоджии, м2
53.44 - Общая площадь квартиры, включая площадь лоджий с коэф. 0.5, м2

Кол-во жилых комнат в квартире

Площади, габариты жилых и нежилых помещений, а также габариты, места размещения и заливки инженерных коммуникаций, систем и оборудования приводятся по проектным данным и могут уточниться в процессе строительства

Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

_____/ Ю.В. Моисеенко

УЧАСТНИК

_____/_____

МЕЛЬНИЦА
жилой квартал

PROSPECT GROUP