

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Горжилстрой», в лице директора Мацук Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и _____,
дата рождения « ____ » _____ г., паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____,
дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____

именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц организовать и построить (создать) Объект: «Односекционный жилой дом со встроенными офисными помещениями (№1А по ПЗУ) -1этап строительства. Подземная автостоянка в осях 1/1-1/2/А-Н и 1/2-1/7/В/1-Л/1 -2 этап строительства», расположенный по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, в границах улиц Ботаническая – Мира – Гагарина - Первомайская в Кировском районе», далее по тексту - «Объект» и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства - Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется внести денежные средства на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, принять Квартиру после ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по оплате в полном размере.

1.2. Характеристика Квартиры:

Секция	Тип квартиры	Этаж	Строительный номер	Проектная площадь (в том числе площадь лоджии с коэффициентом 1)
1А	Жилое помещение			_____ кв.м. (в т.ч. лоджия с коэффициентом 1 – _____ кв.м.)

Указанный номер Квартиры является строительным (условным) и может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке после ввода Объекта в эксплуатацию, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется. Стороны зафиксируют окончательный номер квартиры и её площадь в передаточном акте.

1.2.1. Основные характеристики Объекта:

- общая площадь Объекта – 9 885,74 кв.м.;

- этажность:

- Секция № 1А –21 этаж
- Количество подземных этажей – 1

- класс энергетической эффективности – Высокий (В).

- интенсивность сейсмических воздействий (в баллах) для изучаемой площадки принимается по карте «А» комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации (ОСР-2015). По карте «А» ОСР-2015 уровень фоновой сейсмичности площадки составляет менее 6 баллов.

1.3. Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования изложены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Условные обозначения на планировке Квартиры (Приложение № 2 к Договору) перегородки стен, шкафов-купе, стиральной машины, полотенцесушителя, ванны, иного оборудования, не указанного в Приложении № 3 к Договору, носят информационный характер мест возможного размещения в Квартире обозначенного оборудования и не входят в комплектацию Квартиры.

1.4. Планировка Квартиры указана в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью

настоящего Договора ориентировочная и уточняется в передаточном акте.

1.5. Срок окончания строительства Объекта – **31 декабря 2023 г.**

1.6. Срок передачи Участнику Квартиры – **до 28 февраля 2024 г.**

1.7. Застройщик имеет право ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру досрочно, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

1.8. Гарантийный срок на строительные конструкции Квартиры составляет 5 (пять) лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры — в соответствии с гарантией производителя. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире материалы и оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами и гарантией производителей этих материалов и оборудования. Гарантийные сроки исчисляются с момента ввода в эксплуатацию Объекта.

1.9. Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются общие инженерные коммуникации и оборудование, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

1.10. Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося имущественного комплекса в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенно-пристроенные нежилые помещения, в т.ч. машино-места, мото-места, вело-места, места хранения и проходы/проезды к ним, офисы, выставочные залы, колясочные и прочие помещения (в т.ч. тамбуры), помещения необходимые для эксплуатации указанных объектов недвижимости, а также помещения, входящие в состав перечисленных объектов капитального строительства, не являются предметом настоящего Договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему Договору. Перечисленные в настоящем пункте объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник не осуществляет финансирование указанных объектов и у него не возникает каких-либо прав (в т.ч. финансовых) на данные объекты в связи с заключением настоящего Договора.

1.11. Обязательства Застройщика по передаче Участнику в собственность Квартиры обеспечиваются залогом строящегося Объекта и земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежащего Застройщику на праве собственности.

1.12. Застройщик гарантирует, что он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства Объекта в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту «ФЗ-214»), что подтверждается следующим:

- Разрешение на строительство № RU-66302000-1419-2018 от 24.12.2018 года, выданным Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;

- Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ-214 – № ЗОС/093/66-000926 от 02.02.2021г.;

- Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0704014:602, площадью –1890 +/- 15 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Ботаническая, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Приказа №2133 от 12.10.2017г., выданного Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр прав недвижимости внесена запись регистрации: 66:41:0704014:602-66/001/2018-1 от 22.03.2018 г.

1.13. Подписывая настоящий Договор, Участник тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем Договоре. Застройщик доводит до сведения Участника, что документы, перечисленные в настоящем Договоре, а также проект Договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ-214, фотографии строящегося объекта, учредительные документы Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ-

214, имеются в свободном доступе и размещены на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: <http://наш.дом.рф>.

1.14. Застройщик заявляет и гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2 Договора, не принадлежат третьим лицам, не отчуждены, не заложены, в споре, под запретом (арестом) не состоят, каких-либо ограничений и/или обременений, не указанных в настоящем Договоре, не имеется.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Цена Договора (стоимость Квартиры), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, **составляет** _____ (_____) **рублей 00 копеек**. НДС не предусмотрен.

2.2. Общая стоимость Квартиры определяется за объект и не рассчитывается как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры.

Цена 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет _____.

Цена Договора (стоимость Квартиры), указанная в п. 2.1 настоящего Договора, является фиксированной и может быть пересмотрена только в случаях прямо установленных ФЗ-214.

В соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 ФЗ-214 Стороны согласовали допустимый предел изменения общей площади жилого помещения (Квартиры) не более 3 (трёх) процентов от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Приложении № 2 к нему. Перерасчет стоимости Квартиры производится только в случае расхождения свыше 3 (трёх) % проектных площадей, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, Приложении № 2 к нему, по сравнению с фактическими площадями, полученными в результате обмеров бюро технической инвентаризации. Расхождение фактической и проектной площади менее чем на 3 (трёх) % в случае уменьшения и/или увеличения не влечет проведение перерасчета (не влечет изменение цены Договора). Определение окончательной цены Договора в случае превышения допустимого изменения площади производится за вычетом стоимости 3 (трёх) % разницы между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства.

При расчете фактической площади Квартиры учитываются все помещения, входящие в состав Квартиры, в т.ч. площадь лоджии с коэффициентом 1.

2.3. Цена Договора включает в себя все расходы Застройщика по строительству, технологическому присоединению Объекта, юридическому и финансовому сопровождению Объекта, а также вознаграждение Застройщика, которое составляет 10% от цены Договора. Застройщик вправе распоряжаться вознаграждением по своему усмотрению с момента получения денежных средств по настоящему Договору. Стороны установили, что Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить размер вознаграждения в пределах цены Договора (без увеличения цены квартиры), при этом составлять дополнительное соглашение в этой части не требуется.

2.4. Участник оплачивает цену Квартиры в соответствии с графиком платежей, установленном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Расчет по оплате стоимости квартиры производится на следующих условиях:

Участник вносит денежные средства на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Оплата в полном размере должна быть произведена до ввода объекта в эксплуатацию. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу в Банке.

Банк (эскроу-агент): _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Депонент: **ФИО Участника** _____

Бенефициар: _____

сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: _____.

2.6. Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

Форма расчетов - денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.7. Денежные средства, направляемые на строительство Объекта, включают в себя следующие расходы:

- расходы на строительство Объекта в соответствии с проектной декларацией, в т.ч. строительно-монтажные и пуско-наладочные работы, включая наружные коммуникации;

- расходы, связанные с приобретением и оформлением прав собственности и/или аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. перекладка и вынос сетей, их реконструкция и последующее благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, если это вызвано необходимостью исполнения выданных Застройщику технических условий;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. наружным сетям;

- на приобретение оборудования и материалов, аренду строительной техники;

- на благоустройство территории, включая строительство уличных сетей и благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта;

- на оплату услуг службы заказчика, вознаграждение генерального подрядчика;

- на оплату налогов;

- оформление технической документации Объекта в БТИ, документации в контролирующих и согласующих органах.

Указанный перечень не является исчерпывающим и Застройщик имеет право расходовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, на иные расходы, связанные со строительством и юридическим и финансовым сопровождением Объекта (включающие все затраты связанные с исполнением договоров на юридические и финансовые услуги), в т.ч. возникшие после подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику.

2.8. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением им обязанностей по настоящему Договору, окажутся меньше, чем цена Договора, возникшая разница в денежном эквиваленте, экономия остается в распоряжении Застройщика в полном размере и Участник не имеет право требовать пересчета цены Договора.

2.9. Перерасчет стоимости Квартиры в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.2. настоящего Договора, при этом если общая приведенная площадь Квартиры увеличивается, более чем на 3 (три) процента проектной площади Объекта, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком путем перечисления денежных средств на счет эскроу, а если указанный счет к этому моменту будет закрыт, то на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11.1 Договора. Если общая фактическая площадь Квартиры уменьшается более чем на 3 (три) процентов относительно проектной площади, то Участнику возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником соответствующего заявления с указанием реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3. Порядок передачи Квартиры.

3.1. Передача Квартиры по настоящему Договору производится по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. Передача Квартиры производится только после полной оплаты Участником установленной цены Договора и подписания передаточного акта на Квартиру без замечаний. Застройщик довел до сведения Участника о том, что в передаточном акте для целей государственной регистрации общая площадь Квартиры будет указываться без учёта площади летних помещений (лоджии/балкона/террасы). Застройщик считается выполнившим принятые обязательства по настоящему Договору в полном объеме и надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру. Передаточный акт на Квартиру Стороны договорились считать окончательным документом, подтверждающим характеристики Квартиры, в т.ч. её площадь, номер, уровень и состояние отделки. Подписание Сторонами передаточного акта подтверждает отсутствие взаимных претензий у Сторон в части финансовых расчетов по Договору, площади квартиры, имущественных и иных претензий.

3.2. Передача Квартиры осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в п. 1.6 настоящего Договора.

3.3. Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче Квартиры по адресу, указанному участником в п. 11.2 настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан принять в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае нарушения Участником срока, установленного в абз. 1 настоящего пункта Договора, срок передачи Квартиры, указанный в п. 1.6 Договора, автоматически продлевается на время просрочки Участником обязанности принять Квартиру.

3.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора или при отказе Участника от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 10 календарных дней с момента получения Участником сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, вправе составить односторонний акт передачи Квартиры. Односторонний отказ признается действительным, если мотивы отказа Участника признаны Застройщиком необоснованными, либо Участник отказался или уклонился от подписания акта приема-передачи Квартиры без указания причин, в т.ч. в случае неявки Участника на приемку по истечении 10 календарных дней с момента получения сообщения независимо от причины. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Стороны исходят из того, что под «моментом получения сообщения» они понимают события, установленные ч. 6 ст. 8 ФЗ-№ 214. Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником сообщения или доказательством отказа Участника от его получения, в т.ч. возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения, сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При наступлении события, установленного в абз. 1 настоящего пункта Договора, Стороны установили, что обязанность по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, а также бремя содержания Квартиры, возлагается на Участника с момента истечения срока, указанного в п. 3.5 договора.

3.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.5 настоящего Договора, Застройщик за два месяца до истечения установленного срока направляет Участнику информацию и предложение об изменении срока окончания строительства.

3.7. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что доказательством надлежащего качества построенного Объекта и Квартиры, и соответствие строительно-техническим нормам и правилам, является факт получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.8. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры и оборудование, предусмотренные настоящим Договором и проектной документацией на строительство Объекта, достаточны для приёмки Квартиры и использования её по назначению с учётом необходимой Участнику отделки.

3.9. Передача документов, необходимых со стороны Застройщика для оформления регистрации права собственности Участника на Квартиру, производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Расходы, связанные с оформлением документов, необходимых для регистрации, а также уплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру, осуществляются силами и за счет Участника.

3.10. Застройщик имеет право не передавать ключи от Квартиры и не выдавать документы, необходимые для регистрации права собственности Участника на Квартиру, при наличии задолженности со стороны Участника и передаточного акта на Квартиру с замечаниями.

3.11. В случае заявления Участником претензий по качеству Квартиры, Стороны составляют акт с перечнем замечаний. Застройщик имеет право отказать Участнику в устранении замечаний в случае их необоснованности или если указанные замечания носят несущественный характер (или стоимость замечаний оценивается в размере не превышающим 5% от стоимости Квартиры) и не препятствуют использованию Квартиры по назначению. Замечания Участника, признанные Застройщиком обоснованными и существенными, должны быть устранены Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, при этом Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и(или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.12. При наступлении события, указанного в п. 3.11 Договора, срок передачи Квартиры, по п.1.6 Договора, автоматически продлевается на время, установленное Сторонами в п. 3.11 Договора для устранения замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

3.13. Вызов Участника на повторную приемку Квартиры осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанного Участником в п. 11.2 Договора или телеграммой. Документом, подтверждающим факт извещения Участника о готовности Квартиры к повторной приёмке, Стороны договорились считать письменное извещение телефонограммой, подписанное сотрудником Застройщика. Участник обязан явиться на повторную приемку в течении 7 (семи) календарных дней с момента его извещения. При выявлении на повторной приемке новых замечаний, ранее не указанных при первичной приемке, при условии, что Застройщик признал такие замечания обоснованными и существенными, Застройщик обязан устранить замечания в течении 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, а срок передачи Квартиры автоматически продлевается на время для устранения повторных замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

3.14. В случае несогласия Застройщика с замечаниями Участника по качеству Квартиры, Застройщик в течение 14 дней с момента заявления Участником претензий, обязан привлечь специализированную организацию, имеющую допуски СРО для спорных видов работ и организовать комиссионную приемку Квартиры с уведомлением Участника. Уведомление Участника о комиссионной приемке осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанному Участником в п. 11.2 Договора или телеграммой не позднее 3 (трех) дней до даты комиссионной приемки. Не явка Участника на комиссионную приемку не препятствует составлению акта комиссионной приёмки.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить организацию строительства Объекта и выполнение с привлечением подрядчиков, и службы технического заказчика всех работ по строительству Объекта, благоустройству, включая все работы, предусмотренные проектной декларацией, а также иные работы (услуги), не упомянутые в этих документах, но необходимые для обеспечения организации строительства и ввода Объекта в эксплуатацию;

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с п. 2.6 настоящего Договора, в рамках исполнения своих обязанностей, предусмотренных Договором;

4.1.3. Заключение договор со службой технического заказчика для организации и надлежащего технического контроля за ходом строительства;

4.1.4. Заключение договор генерального подряда и/или агентский договор с компетентной организацией, имеющей соответствующие допуски для производства необходимых работ и передать по акту приема-передачи строительную площадку;

4.1.5. Передать Участнику в срок, установленный в п. 1.6 настоящего Договора, ключи от Квартиры, а также справку о полной оплате Квартиры и акт приема-передачи исключительно после полной оплаты в полном размере цены Договора (стоимости Квартиры), установленной в п. 2.1 настоящего Договора и подписания передаточного акта на Квартиру без замечаний.

4.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности.

4.1.7. Осуществить постановку Объекта на кадастровый учет и передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на объекты недвижимости.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1. Требовать от Участника своевременной оплаты по настоящему Договору, а также уплаты пени за просрочку исполнения денежных обязательств в соответствии с настоящим Договором;

4.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном ФЗ-214;

4.2.3. Без доверенности вести общие дела от имени Участника по предмету настоящего Договора, совершать необходимые действия и нести расходы для строительства Объекта;

4.2.4. Досрочно исполнять свои обязательства по настоящему Договору;

4.2.5. Составить односторонний акт передачи квартиры Участнику по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента прибытия уведомления о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче в почтовое отделение адресата (Участника). Указанный срок включает в себя 10 (десять) календарных дней на получение Участником корреспонденции с момента прибытия в почтовое отделение адресата в соответствии с п. 19.4. настоящего Договора, а также 10 (десять) календарных дней на принятие Квартиры с момента получения Участником сообщения о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

4.3. Обязанности Участника:

4.3.1. Выполнить надлежащим образом в полном объеме, в установленные сроки, оплату по настоящему Договору;

4.3.2. Принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

4.3.3. Оплачивать коммунальные услуги и услуги по содержанию Квартиры и мест общего пользования многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.3.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, риск утраты и гибели Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома несет Участник.

4.3.5. Участник не имеет право до оформления права собственности на Квартиру производить перепланировку или переустройство Квартиры, в т.ч. замену отопительных приборов, коммуникаций, строительной отделки, размещать блоки кондиционеров на фасаде дома и совершать иные действия, в результате которых, состояние Квартиры и Объекта будет изменено по сравнению с проектными.

4.3.6. Предоставить согласие на передачу и оформление в залог банку прав, возникших по настоящему Договору, на условиях, изложенных в разделе 9 настоящего Договора.

4.4. Права Участника:

4.4.1. Следить за ходом строительства, знакомиться с документацией, относящейся к его участию в проекте, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность Застройщика;

4.4.2. Уступить права по настоящему Договору третьему лицу в порядке, установленном ФЗ-214. Стороны установили, что уступка прав по настоящему Договору допускается только при полной оплате первоначальным Участником цены договора, что подтверждается справкой Застройщика о полной оплате, с письменного согласия Банка при покупке Квартиры с использованием кредитных средств или при одновременном переводе долга на нового участника в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. Стороны договорились, что о состоявшейся уступке первоначальный Участник – Цедент обязуется уведомить Застройщика в письменной форме с приложением экземпляра договора уступки, прошедшего государственную регистрацию. В случае отсутствия надлежащего уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав по настоящему Договору, риск возможных неблагоприятных последствий несет новый Участник (он же «Цессионарий»). Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору при отсутствии надлежащего уведомления о состоявшейся уступке, в т.ч. в части передачи Квартиры первоначальному кредитору, признается надлежащим исполнением. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.4.3. В момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор на коммунальные услуги и техническое содержание Квартиры и общего имущества многоквартирного дома, с организацией, принявшей Объект в эксплуатацию.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае нарушения срока передачи Участнику Квартиры, предусмотренного п. 1.6 настоящего Договора, с учетом положений, установленных в п.п. 3.12-3.13 Договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с ФЗ-№ 214.

5.2. В случае нарушения Участником сроков оплаты по настоящему Договору, он уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента полного исполнения обязательства.

5.3. При нарушении Участником срока явки для приемки Квартiry, установленных п.п. 3.4, 3.13 Договора, а также срока, указанного в п.п. 9.3, 9.6. настоящего Договора, Участник уплачивает пени в размере 0,1% от цены Квартiry.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

6.1. В случае возникновения каких-либо обстоятельств, препятствующих полному или частичному выполнению любой из сторон ее обязательств по данному Договору, а именно: пожара, стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, запретов на экспорт или импорт, другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также, имеющиеся обязательную силу хотя бы для одной из сторон, нормативные акты законодательных и исполнительных органов власти, в т.ч. предписания или другие обстоятельства, находящиеся вне контроля стороны, сроки выполнения обязательств по настоящему Договору увеличиваются (отодвигаются) соразмерно сроку действия таких обстоятельств.

6.2. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, каждая из сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор, и в этом случае ни одна из сторон не имеет права требовать компенсации от другой стороны. Сторона, для которой становится невозможным выполнение обязательств по Договору, должна в течение трех календарных дней сообщить другой стороне о наступлении этих обстоятельств. Подтверждение торгово-промышленной палаты будет достаточным основанием наступления указанных обстоятельств и их длительности.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартiry.

7.2. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для регистрации настоящего Договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента его подписания. В случае, если Участник в течение 10 (десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не обращается в орган государственной регистрации для государственной регистрации Договора, то это свидетельствует об отказе Участника от их намерений по заключению настоящего Договора. В этом случае Договор считается не заключенным, обязательства не возникшими и Застройщик имеет право заключить договор участия в долевом строительстве на Квартiry, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с другим лицом на условиях по своему усмотрению. Стороны установили, что при наступлении события, указанного в настоящем пункте Договора, никаких уведомлений об отказе от настоящего Договора или заключать соглашение о его расторжении/аннулировании не требуется.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров.

8.2. Все споры, разногласия и требования, возникающие между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством РФ.

9. Особые условия.

9.1. Стороны договорились о том, что Застройщик в целях соблюдения сроков строительства и графика финансирования, имеет право привлекать кредитные средства банка _____ . Условия кредитного договора определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником.

9.2. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на передачу и оформление в залог банку, предоставляющему кредитные средства, прав аренды или собственности (в зависимости от того, какое право будет оформлено на момент наступления события) на земельный участок, указанный в п. 1.12 Договора, кадастровый номер 66:41:0704014:602, на котором осуществляется строительство Объекта.

9.3. Во исполнение обязательств, указанных в п. 9.2 Договора, по требованию Застройщика

при необходимости и аналогичном требовании со стороны банка-кредитора, Участник обязуется выдать нотариальное согласие на передачу и оформление прав, возникших у Участника по настоящему Договору, на земельный участок, указанный в п. 1.12 Договора, в залог банку-кредитору, а также обратиться в уполномоченные органы для государственной регистрации такого согласия (при необходимости). Согласие выдается в течение 10 календарных дней с момента обращения Застройщика.

9.4. Стороны договорились о том, что Застройщик имеет право заключать Соглашения с ресурсоснабжающими организациями об установлении сервитута земельного участка (части земельного участка), на котором осуществляется строительство Объекта, мест общественного пользования Объекта, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения Объекта. Условия Соглашения определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником.

9.5. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на заключение Застройщиком соглашений об установлении сервитута земельного участка (части земельного участка), на котором осуществляется строительство Объекта, указанного в п. 1.12 Договора, кадастровый номер 66:41:0704014:602, а также мест общественного пользования Объекта, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения Объекта.

9.6. Во исполнение обязательств, указанных в п. 9.5 Договора, по требованию Застройщика, при необходимости и аналогичном требовании со стороны ресурсоснабжающей организации, Участник обязуется выдать согласие (при необходимости удостоверенное нотариально) на обременение прав, возникших у Участника по настоящему Договору, на земельный участок, указанный в п. 1.12 Договора, мест общественного пользования Объекта, правами лица – ресурсоснабжающей организации, в интересах которой будет установлен сервитут. Согласие выдается в течение 10 календарных дней с момента обращения Застройщика.

9.7. Настоящим Участник в соответствии со ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст. 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, дает Застройщику свое безотзывное согласие на выкуп в единоличную собственность Застройщика земельного участка, указанного в п. 1.12 Договора, с государственной регистрацией прекращения ипотеки в пользу Участника права аренды по Договору № ББ-1 аренды недвижимого имущества с последующим выкупом от 25.06.2019 г., при условии одновременной государственной регистрации ипотеки права собственности в пользу Участника на земельный участок кадастровый номер 66:41:0704014:602 в силу закона.

9.8. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на межевание земельного участка кадастровый номер 66:41:0704014:602 по усмотрению Застройщика.

9.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.10. Участник дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома, его частями, правами на него.

9.11. В случае привлечения Участником заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены Договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие

Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

9.12. Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам.

10. Заключительные положения.

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются ФЗ-214 и действующим гражданским законодательством РФ.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Любые изменения и/или дополнения к настоящему Договору вносятся с письменного согласия банка _____.

10.4. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего Договора и содержании аналогичных договоров с третьими лицами, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением информации обязательной для предоставления в компетентные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.5. Сообщения, уведомления, извещения и иную корреспонденцию по настоящему Договору Стороны направляют по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной почтовому адресу в п. 10 настоящего Договора, либо вручается лично под расписку, а также направляется по адресу электронной почты. Корреспонденция считается полученной с даты, указанной в уведомлении о вручении, а случае, если адресат не получает корреспонденцию, то по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента прибытия в почтовое отделение адресата.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить друг друга. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение корреспонденции. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

10.7. Настоящий Договор составлен на 16 (шестнадцати) листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию, и по одному для каждой из Сторон.

10.8. На момент подписания договора прилагаются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 - «Цена, условия и порядок платы»

Приложение № 2 - «Планировка квартиры»

Приложением № 3 - «Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования».

11. Реквизиты, адреса и подписи Сторон.

Застройщик:

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ для оплаты:

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Горжилстрой»
Сокращенное наименование:	ООО «Специализированный Застройщик «Горжилстрой»
ИНН/КПП	6670159862/667001001
Юридический адрес	620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 44-48
Адрес для почтовой корреспонденции	620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 44-48
Расчетный счет	
Банк получателя	
Корреспондентский счет	
БИК	

Назначение платежа	Оплата по договору участия в долевом строительстве № ____ от «__» _____ 20__ г. НДС не предусмотрен.
--------------------	--

Участник:

ФИО полностью	
Дата рождения	
Место рождения	
Адрес местонахождения	
Почтовый адрес	
Телефон	
Адрес электронной почты	
<i>Паспорт гражданина РФ</i>	
серия и номер	
кем выдан	
дата выдачи	
код подразделения	
ИНН	

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный Застройщик «Горжилстрой»

Директор _____ Мацук А.А.
МП

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

«Цена, условия и порядок оплаты»

Цена договора (стоимость Квартиры) составляет	
--	--

График внесения платежей:

Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
До «__» _____ 20__ года, но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора	
До _____	
Итого:	

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 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».

Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный Застройщик «Горжилстрой»

Директор _____ **Мацук А.А.**
МП

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

Приложение № 2
к договору № _____
участия в долевом строительстве
от _____

«Планировка Квартиры»

Подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Горжилстрой»

Директор _____ **Мацук А.А.**
МП

Участник:

(ФИО полностью, подпись)

«Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования»

<i>стены</i>	Без отделки (без штукатурки)
<i>полы</i>	Без отделки (без цементной стяжки)
<i>потолки</i>	Без отделки
<i>оконные блоки</i>	пластиковые
<i>лоджия</i>	Витражи алюминиевые
<i>двери входные в квартиру</i>	металлические
<i>двери межкомнатные</i>	нет
<i>отопление</i>	В соответствии с проектом
<i>вентиляция</i>	В соответствии с проектом
<i>система водоснабжения и канализации</i>	В соответствии с проектом
<i>автоматика пожаротушения и дымоудаления</i>	В соответствии с проектом
<i>слаботочные сети</i>	выполняется ввод в квартиру
<i>электрооборудование</i>	по проекту. Предусмотрена установка эл. розетки для подключения электрической плиты (установка плиты не предусмотрена). Квартирные счетчики - двухтарифные с установкой на этаже. Монтаж квартирного щита, разводка по квартире кабельная с установкой выключателей и розеток отечественного производства
<u>санузлы:</u>	
<i>стены</i>	штукатурка
<i>пол</i>	гидроизоляция, цементная стяжка
<i>потолки</i>	Без отделки
<i>санфаянс</i>	нет
<i>полотенцесушитель</i>	В соответствии с проектом
<i>установка ванн</i>	не предусмотрена

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

Застройщик оставляет за собой право без уведомления Участника производить замену материалов и оборудования взамен указанных в проекте на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП, СП и не ухудшают потребительских свойств, при этом заключать дополнительное соглашение в данной части не требуется.

Подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Горжилстрой»

Директор _____ **Мацук А.А.**
МП

Участник:

(ФИО полностью, подпись)