

ДОГОВОР № Х/К - ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

город Екатеринбург

« ____ » _____ 2017 года.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОПТИМА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора ООО «Агентство недвижимости «НКС» Скарин Дмитрий Анатольевича, действующего на основании Агентского договора № 04/17 от 05.07.2017 г., доверенности № 2-2878 от 14.07.2017 г. и Устава, с одной стороны, и

_____, именуем _____ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном наименовании «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 РФ» (далее по тексту — Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ) заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – Многоквартирный двухсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенной подземно-надземной автостоянкой и встроенной трансформаторной подстанцией (1 по ПЗУ), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, 63, строительство которого ведет Застройщик.

Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира), указанное в п. 2.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

У Дольщика при возникновении права собственности на жилое помещение Объекта долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение Объекта долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного Дома и основные характеристики жилого помещения (Квартиры), Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Общая площадь жилого помещения (Квартиры) — площадь жилого помещения (Квартиры), Объекта долевого строительства, определяемая согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и перегородок. Не включает в себя площади веранд, террас, лоджий и балконов.

Общая приведенная площадь жилого помещения (Квартиры) — состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для веранд -1, для террас - 0,3).

Общее имущество Дома - общие помещения, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон/оконных рам, решеток, увеличение оконных и балконных проемов, установка кондиционеров или телевизионных антенн, установка иных конструкций, которые могут изменить внешний фасад Дома.

Изменение планировки жилого помещения (Квартиры) - перемещение стен, конструкций, изменение (смена) установленных систем электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Дома, подтверждаются следующие документы:

- разрешение на строительство № RU 66302000-432-2017 от 14 февраля 2017 года, выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
 - опубликованная проектная декларация (газета «Есть вариант» № 5 1-7 февраля 2016 года);
- Изменения проектной декларации подлежат размещению на официальном сайте Застройщика jк-тринити.рф/trinity-ekb.ru

- договор купли-продажи от 01 декабря 2014 года (запись государственной регистрации № 66-66-01/226/2014-558 от 31.12.2014 года).

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0401034:2.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- с момента государственной регистрации договора у Дольщиков считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом;

- гражданская ответственность застрахована в соответствии с требованиями действующего законодательства. Условия страхования, а также сведения о страховой организации (страховщике), который осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика, доведены до сведения Дольщика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также после полной оплаты Дольщиком цены договора, передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуются уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

В Объект долевого строительства входят следующие жилые помещения (далее по тексту – Квартира):

Квартира строительный № ___ общей приведенной площадью ___ кв.м., в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для веранд -1, для террас - 0,3), состоит из _ жилых комнат.

Жилая комната № 1 - площадью ___ кв. м;

Жилая комната № 2 - площадью ___ кв. м;

Кухня - площадью ___ кв.м;

Сан узел - площадью ___ кв.м;

Холл (Коридор) - площадью ___ кв.м;

Лоджия (Балкон, Терраса, Веранда) - площадью ___ кв.м с понижающим коэффициентом.

Квартира расположена на ___-ом этаже 28-32 этажного дома,

Общая площадь Квартиры составляет ___ кв.м.;

План Квартиры (Объекта долевого строительства), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющихся объектами долевого строительства жилых помещений (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объектов долевого строительства на этаже Дома обозначены в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласовали, что общая приведенная площадь Квартиры и общая площадь Квартиры, указанные в настоящем пункте, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются согласно данным документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

То же самое касается строительного номера Квартиры.

Цена договора, сроки и порядок ее уплаты определяется положениями разделов 3, 4 настоящего Договора.

2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику - **II квартал 2019 года.**

2.3. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика после полной уплаты денежных средств, которые Дольщик обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Дольщика и за счет его средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в Доме и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, включая ранее произведенные до заключения настоящего Договора.

3.2. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____)

рублей, 00 копеек.

Оплата услуг Застройщика включена в указанную в настоящем пункте Цену Договора и составляет 11% (одиннадцать процентов) от Цены Договора.

Оплата услуг Застройщика не облагается налогом на добавленную стоимость на основании пп. 23.1) п. 3. ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.3. Цена Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, является фиксированной на весь период строительства и может быть изменена только по обоюдному согласию Сторон в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

3.4. Оплата цены Договора производится Дольщиком в соответствии с Графиком платежей, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. При этом каждый платеж включает в себя сумму, направляемую Застройщиком исключительно на осуществление затрат, связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства (включая возмещение затрат, понесенных до момента заключения настоящего Договора), а также оплату услуг Застройщика.

Доля денежных средств, направляемых в оплату услуг Застройщика, в сумме каждого платежа составляет 11% (одиннадцать процентов) от суммы соответствующего платежа.

Оплата цены Договора производится Дольщиком на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОПТИМА»

ИНН / КПП 6658461202 / 665801001

Р/сч. 40702810112060018293

в Екатеринбургском филиале № 2 ПАО «БИНБАНК»

К/сч. № 30101810865770000416, БИК 046577416.

3.5. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.6. Стороны согласовали, что порядок определения размера оплаты услуг Застройщика, установленный настоящим Договором, является достаточным и имеет преимущественную силу, то есть:

- подписания дополнительных документов, фиксирующих размер оплаты услуг Застройщика (в том числе за каждый из месяцев действия настоящего Договора) не требуется. Застройщик вправе самостоятельно определять объем услуг, оказанных за каждый из месяцев действия настоящего Договора, в пределах общей суммы, определенной в порядке, установленном настоящим Договором;

- в случае, если при уплате Цены Договора из назначения платежа невозможно установить сумму входящей в него оплаты услуг Застройщика либо она отличается от суммы, определенной в порядке, установленной пунктом 3.4. настоящего Договора, Застройщик самостоятельно определяет размер оплаты своих услуг, входящий в сумму платежа, руководствуясь положениями настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Внесение денежных средств по настоящему Договору производится Дольщиком в безналичном порядке по банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре либо в письменном уведомлении в случае изменения реквизитов счета.

Оплата Дольщиком осуществляется только после государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Факт оплаты Дольщиком Цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

4.3. Дольщик вправе производить оплату по настоящему Договору ранее сроков, установленных Графиком платежей.

4.4. Площадь Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, определена в соответствии с данными проектной документации. Фактическая площадь Квартиры будет установлена по результатам замеров специализированной организацией. Если по результатам замеров специализированной организации, проведенных при вводе жилого Дома в эксплуатацию, фактическая общая площадь отдельной Квартиры (без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас) будет отличаться от проектной общей площади Квартиры более чем на 4%, на основании отдельного дополнительного соглашения к Договору производится перерасчет Цены Договора в соответствии с п.п.4.4.1, 4.4.2 настоящего Договора.

4.4.1. В случае превышения проектной общей площади Квартиры над фактической, Цена Договора уменьшается на величину, равную произведению Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, на разницу между проектной и фактической площадью Квартиры (определенную в процентах от проектной площади без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), превышающую 4%;

4.4.2. В случае превышения фактической общей площади Квартиры над проектной, Цена Договора увеличивается на величину, равную произведению Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, на разницу между фактической и проектной площадью Квартиры (определенную в процентах от проектной площади без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас), превышающую 4%.

4.5. Дольщик обязан нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнять функции Застройщика с привлечением третьих лиц, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство и обеспечив качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями СНиП, других технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями;

5.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Дома, инженерных коммуникаций и благоустройства в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором, а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ;

5.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;

5.1.4. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в соответствии с действующим законодательством, а также разделом 7 настоящего Договора направить Дольщику уведомление о передаче Объекта долевого строительства;

5.1.5. Передать Объект долевого строительства Дольщику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора;

5.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома осуществить его постановку на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера Дому и обеспечить Дольщика документами, необходимыми для регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также передать Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе не исполнением обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором;

5.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи, Застройщик обязан предоставить Дольщику-юридическому лицу либо индивидуальному предпринимателю сводный счет-фактуру на Объект долевого строительства по настоящему Договору с отражением всей суммы НДС, фактически предъявленной подрядными и иными сторонними организациями в процессе строительства объекта.

5.1.8. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

5.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема — передачи (за исключением гарантийных обязательств).

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Изменять отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию в течение строительства, не ущемляя интересов Дольщика;

5.2.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА.

6.1. Дольщик обязуется:

6.1.1. Производить выплаты в размерах и порядке, установленных разделами 3, 4 настоящего Договора;

6.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (а равно — дополнительного соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, соглашения о замене стороны в Договоре, договора уступки права требования) подать заявление и необходимые документы для

государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, производятся Дольщиком совместно с Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ;

6.1.3. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию;

6.1.4. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства с момента получения Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 7.3. настоящего Договора;

6.1.5. Уведомлять Застройщика об изменении своего фирменного наименования и места нахождения, телефонов, банковских реквизитов в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Дольщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Дольщика;

6.1.6. После передачи Объекта долевого строительства Застройщиком, заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и на оплату коммунальных услуг либо совместно с собственниками других помещений в Доме выбрать иной способ управления Домом в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ;

6.1.7. Приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи в течение десяти календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к передаче;

6.1.8. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры при условии постановки Застройщиком Дома на кадастровый учет и присвоения Дому кадастрового номера;

6.1.9. Дольщик-физическое лицо, состоящий в браке, до подачи заявления и необходимых документов для регистрации настоящего Договора, обязан оформить и предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга (-и) на заключение настоящего договора.

6.1.10. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

6.2. Дольщик не вправе:

6.2.1. Производить любое изменение планировки Квартиры (перепланировки) и изменения фасада Дома до подписания акта приема-передачи;

6.3. В целях передачи обязанности по содержанию сетей инженерно-технического обеспечения, с момента завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, Дольщик согласен на передачу их в муниципальную собственность или иной организации, выдавшей технические условия на присоединение к инженерным сетям и имеющим соответствующую лицензию на их эксплуатацию, в порядке и на условиях, определяемых Застройщиком по согласованию с органом местного самоуправления или указанной в настоящем пункте организацией самостоятельно

6.4. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства.

6.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает своё согласие на обработку Застройщиком (а равно уполномоченными представителями Застройщика) персональных данных Дольщика, в той мере, насколько это необходимо для надлежащего исполнения настоящего Договора.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема — передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию не позднее предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора срока. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

7.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик направляет Дольщику уведомление о завершении строительства Дома и готовности передать Объект долевого строительства после полной оплаты Цены Договора. Дольщик обязан приступить к принятию Квартиры по акту приема - передачи в течение 10-и календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. В случае немотивированного уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи

Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Дольщику. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Дольщику.

7.4. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемых Объекта долевого строительства, устанавливается равным минимальному сроку, определенному законодательством РФ и п. 2.3. настоящего Договора. Указанный срок исчисляется в порядке, установленном действующим законодательством.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

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

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

8.3. Дольщик и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора, в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ:

8.3.1 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора только в случае просрочки внесения платежей Дольщиком в соответствии с условиями настоящего договора, а именно просрочка в течение более чем 2 (два) месяца (в случае, если уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа) или просрочка внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца (в случае, если уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период);

8.3.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от участия в долевом строительстве только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

8.4. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.4.1. Существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения (или нежилого помещения), являющегося объектом долевого строительства, в размере более пяти процентов от указанной площади;

8.4.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения и ответа на претензию - 15 дней.

9.3. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в Арбитражный суд Свердловской области.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить по письменному требованию другой стороны предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

10.2. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана по требованию другой стороны уплатить неустойку в размере 3 (три) % от цены Договора, кроме случаев, когда договор расторгается по основаниям, предусмотренным статьей 8.3., 8.4. настоящего Договора.

10.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты государственных органов. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства либо последствия, вызванные такими обстоятельствами.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

11.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика только с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.2. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема — передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Дольщик:

- ознакомлен с проектной документацией, проектной декларацией;
- извещен о конструктивных особенностях Дома, фасада, инженерного оборудования и прочих технических характеристиках;

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

12.3. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, два — для Застройщика, и по одному для Дольщика и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Перечень Приложений:

1. Основные характеристики многоквартирного Дома и основные характеристики жилого помещения (Квартиры). Отделка.
2. График платежей.
3. Планировка Квартир, месторасположение на этаже.

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН:

Застройщик	Дольщик
Действующее в качестве представителя Общества с ограниченной ответственностью «ОПТИМА», ООО «Агентство недвижимости «НКС». 620043, г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 59/1, ИНН 6658276746\КПП 665801001; ОГРН 1076658025575; ОКПО 81792098; ОКВЭД 70.31.1. _____/Скарин Д. А./ М.П.	

**Основные характеристики многоквартирного Дома
и основные характеристики жилого помещения (Квартиры) Отделка**

I. Основные характеристики многоквартирного Дома

1. Двухсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными, встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенной подземно-надземной автостоянкой и встроенной трансформаторной подстанцией (1 по ПЗУ);
 2. Максимальное количество этажей в объекте 34 этажа (в том числе 2 подземных, 1 технический этаж);
 3. Площадь жилых помещений и мест общего пользования многоквартирного Дома - 26550 кв. м
встроенно-пристроенные нежилые помещения - 3306,3 кв. м,
автостоянка - 9607 кв м
 4. Материал каркаса объекта - монолитный железобетонный;
 5. Наружные стены (фасады):
 - 1). Фасады из алюминиевого профиля:
 - а). стоечно-ригельный;
 - б). элементный модульный
 - 2). Фасады с декоративной штукатуркой.
 - 3). Вентилируемый фасад.
- Материал стен фасадов с декоративной штукатуркой и вентилируемого фасада: кирпич, ГЗБ и монолитные участки, утеплитель из минералватных плит.
6. Материал перекрытий - монолитный железобетон;
 7. Класс энергоэффективности - В (высокий);
 8. Сейсмостойкость - 6,0 баллов.

II Основные характеристики жилого помещения (Квартиры). Отделка.

- Полы: жилые комнаты, коридоры, кухни - ламинат по стяжке, санузлы – керамическая плитка.
- Стены: жилые комнаты, коридоры, кухни - оклейка обоями под покраску, санузлы – водоэмульсионная покраска.
- Двери: входная – металлическая, межкомнатные — МДФ или ЛДСП по каркасу.
- Потолки: водоэмульсионная покраска.
- Окна: светопрозрачные участки в составе фасада из алюминиевого профиля; пластиковые с двухкамерными стеклопакетами.
- Электрофурнитура: отечественного производства.
- Санфаянс и сантехника: отечественных производителей (в квартире устанавливается один унитаз с бачком, одна раковина, один смеситель).
- Лоджии — остекление из алюминиевого профиля.
- Системы учета: узел учета отопления, счетчики горячего и холодного водоснабжения, двухтарифный счетчик электроэнергии.
- Водопровод и канализация: разводка сетей до помещений, в которых предусмотрено сантехническое оборудование с установкой заглушек. В одном из санузлов установка и подключение одного унитаза с бачком, одной раковины, одного смесителя.
- Отопление: горизонтальная разводка трубопроводов в полу с установкой приборов отопления;
- Слаботочные сети: предусмотрена техническая возможность подключения (разводка до квартиры не выполняется).
- Домофонная связь: установка квартирного переговорного устройства.

Стоимость договора не включает стоимость следующих материалов и работ по их устройству:

- Санфаянс и сантехника - ванна, смеситель над ванной, мойка со смесителем в кухне; в квартирах с двумя санузлами, также не устанавливается - раковина со смесителем и унитаз с бачком во втором санузле.
- Керамическая плитка на стенах.
- Электроплита.
- Электрополотенцесушитель.

Примечание. Марку и производителя применяемых отделочных материалов и оборудования определяет Застройщик.

Застройщик	Дольщик
Действующее в качестве представителя Общества с ограниченной ответственностью «ОПТИМА», ООО «Агентство недвижимости «НКС». 620043, г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 59/1, ИНН 6658276746\КПП 665801001; ОГРН 1076658025575; ОКПО 81792098; ОКВЭД 70.31.1. _____/Скарин Д. А./	

График платежей по Договору

Дата платежа	Сумма платежа, руб.
В срок до __.__.2017 года (но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора).	
Итого:	

При оплате каждого из платежей должно быть указано следующее назначение:

«Оплата по ДДУ №Х/К-__ от __.__.__, в т.ч. услуги Застройщика 11% от суммы платежа, НДС не облагается. _____ руб. __ коп.».

При осуществлении платежа третьим лицом за Дольщика указывается следующее назначение:

«За _____ по ДДУ №Х/К-__ от __.__.__, в т.ч. услуги Застройщика 11% от суммы платежа, НДС не облагается. _____ руб. __ коп.».

Реквизиты для оплаты:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОПТИМА»

ИНН / КПП 6658461202 / 665801001

Р/сч. 40702810112060018293

в Екатеринбургском филиале № 2 ПАО «БИНБАНК»

К/сч. № 30101810865770000416,

БИК 046577416

Застройщик	Дольщик
<p>Действующее в качестве представителя Общества с ограниченной ответственностью «ОПТИМА», ООО «Агентство недвижимости «НКС». 620043, г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 59/1, ИНН 6658276746\КПП 665801001; ОГРН 1076658025575; ОКПО 81792098; ОКВЭД 70.31.1.</p> <p>_____/Скарин Д. А./</p>	

к Договору № Х/К-__ от «__» _____ 2017 г. участия в долевом строительстве многоквартирного Дома.

_____/Скарин Д. А./

_____/_____