

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 2024 г.

ООО «Специализированный Застройщик «ПРОСПЕКТ ФЕДЕРАЦИЯ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Зыряновой Ирины Леонидовны, действующей на основании доверенности 66 АА 7068186 от 19.11.2021, удостоверенной Пономаревой Фаньей Равельевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Екатеринбурга Филипповой Ольги Владимировны, номер в реестре 66/201-н/66-2021-16-376, с одной стороны, и

_____, именуем__ 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 объектов 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 «Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах и подземной автостоянкой по улице Степана Разина в Чкаловском районе г. Екатеринбурга», в состав которого входит:

Объект - Многоэтажная блок-секция 1Г многоквартирного жилого здания секционного типа с встроенными помещениями общественного назначения (№ 1Г по ПЗУ – 13 этап строительства) и блоком 6 подземного встроенно-пристроенного паркинга (в осях 1/2-Н-У), строительство которого ведется Застройщиком в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с проектной документацией и Разрешением на строительство (с изменениями к нему) № 66-41-159-2023 от 19.05.2023 г., выданным Администрацией города Екатеринбурга, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501007:1959, 66:41:0501007:1960, 66:41:0501007:1961, 66:41:0000000:110971, 66:41:0501007:77 по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щорса, Степана Разина.

Максимальное количество этажей в Объекте (шт.) – 32, в том числе подземных – 2;

Общая площадь Объекта (кв.м.): многоквартирного жилого здания 28 597,0 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса Объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: А+ (очень высокий),

Сейсмостойкость: 6 баллов по шкале MSK-64.

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

Квартира имеет следующие характеристики:

- блок - секция – 1Г;
- этаж – ____;
- строительный номер квартиры – ____;
- количество комнат квартиры – ____;
- общая проектная площадь квартиры (включая площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,5) – ____ кв.м.

Эскизная планировка Объекта долевого строительства отображена в *Приложении № 3 к настоящему Договору.*

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта 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 (с изменениями к нему) № 66-41-159-2023 от 19.05.2023 г., выданное Администрацией города Екатеринбурга.
- Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте prospect-federation.ru, наш.дом.рф.
- Заключение о степени готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство №29-12-26/141 от 15.10.2019г.

Строительство Объекта осуществляется в пределах земельных участков с кадастровыми номерами:

- * 66:41:0501007:1959, принадлежащем Застройщику на праве собственности;
- * 66:41:0501007:1960, принадлежащем Застройщику на праве собственности;
- * 66:41:0501007:1961, принадлежащем Застройщику на праве собственности;
- * 66:41:0000000:110971, принадлежащем Застройщику на праве собственности;
- * 66:41:0501007:77, принадлежащем Застройщику на праве долгосрочной аренды;

Участник вправе ознакомиться с вышеперечисленными документами и проектной документацией на строительство Объекта в офисе Застройщика, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 51, помещение № 2106.

1.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации всего Объекта, а также Объекта долевого строительства, в одностороннем порядке, без уведомления Участника долевого строительства. В частности, Участник предупрежден и согласен с тем, что проектные решения в отношении помещений, расположенных в подвальной части Объекта, а также декоративного шпиля на кровле Объекта, могут быть изменены Застройщиком в ходе строительства в одностороннем порядке в рамках действующих норм.

1.5. Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату Разрешения на ввод Объекта 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, подсчитываемых понижающим коэффициентом - 0,5.

Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров Объекта долевого строительства, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в Техническом паспорте Объекта и внесённых в ЕГРН. Указанные данные являются основанием для перерасчета Цены настоящего Договора, фиксируются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Внесение изменений в данные ЕГРН об общей площади Объекта долевого строительства возможно только после передачи Объекта долевого строительства

Участнику, в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

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 обязан оплатить денежные средства за разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, исчисленной из цены договора на дату его заключения, в течение десяти дней с даты направления Застройщиком письменного уведомления о необходимости доплаты Участнику по электронной почте, указанной в п.7.2. настоящего Договора, но в любом случае до первичной приемки Объекта долевого строительства.

- 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, в течение 10 рабочих дней с момента получения письменного заявления Участника с реквизитами для возврата денежных средств.

1.7. Передача Объекта долевого строительства Участнику будет производиться не позднее 31.12.2026 г.

В соответствии с настоящим Договором Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Объекта 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 последующих блок-секций Объекта капитального строительства, в состав которого входит Объект, а также строительство встроенно-пристроенной подземной автостоянки, на земельных участках с кадастровыми номерами 66:41:0501007:1960, 66:41:0000000:110971, 66:41:0501007:77 или вновь образованных в результате их межевания (разделения), объединения, перераспределения и т.д. земельных участках.

1.10. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на будущие сделки по обременению (в т.ч. передаче в залог банку), разделу, объединению, перераспределению, выделу, межеванию (разделению), а также изменению разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0501007:1959, 66:41:0501007:1960, 66:41:0501007:1961, 66:41:0000000:110971, 66:41:0501007:77, под строительство Объекта капитального строительства Объекта, его 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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.11. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие Застройщику на реализацию проектного решения по размещению на кровле Объекта декоративного шпиля.

1.12. Строительство, реконструкция объекта социальной инфраструктуры и 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 Объекта 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 Объекта; 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 Объекта и инженерных коммуникаций согласно п. 3.1. настоящего Договора.

2.1.3. Осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в срок не позднее 30 июня 2026 года.

2.1.4. В установленном законодательством порядке сообщить Участнику о завершении строительства Объекта 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 (в т.ч. по п. 1.6. настоящего Договора), включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Объекта, и выполнения иных обязательств по договору.

В целях обеспечения своевременной уплаты коммунальных платежей и наиболее эффективного управления Объектом, Домом, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Застройщик обязан предоставить информацию управляющей организации, заключившей с Застройщиком договор управления Объектом, 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. При передаче Объекта долевого строительства выдать Участнику документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

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

2.1.7. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта 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 необходимости);
- квитанция об оплате госпошлины;
- иные документы, требуемые в соответствии с порядком регистрационных действий, определенном действующим законодательством РФ.

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

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.

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.

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 Объект 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, производство замеров или ввод Объекта 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 Объекта в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участнику (если иной срок уклонения не будет установлен нормативным актом), 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, уклонении от получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

При наличии замечаний Участника к качеству Объекта долевого строительства, зафиксированных в Акте осмотра (строительной готовности), подписанном Участником и Генеральным подрядчиком, Участник обязан явиться на проверку устраненных замечаний и приемку Объекта в срок не позднее трех рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта, направленного по номеру телефона (смс) или электронной почте Участника, указанных в п.7.2. настоящего Договора, если иной срок не будет согласован сторонами путем обмена сообщениями. В случае неявки Участника в указанный срок Застройщик (Генеральный подрядчик) вправе подписать акт осмотра (строительной готовности) в одностороннем порядке и направить его Участнику.

2.2.7. 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 (составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи). Обязанности по содержанию Объекта долевого строительства Участник несет перед управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления Объектом, 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 требования от Застройщика.

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

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

2.2.9. Без получения согласований, разрешений, предусмотренных действующим законодательством РФ, не производить в Объекте долевого строительства 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.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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, в порядке, установленном гражданским законодательством.

Уступка права требования (и перевод долга) по настоящему Договору возможны 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 или выдачи справки о согласии. 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 по настоящему Договору осуществляется Участником самостоятельно, в порядке определенном действующим законодательством РФ.

2.2.12. Выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законом.

2.2.13. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора 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 настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

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) Объекта 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) Объекта; 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) Объекта, а так же на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат, связанных с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Объекта заемных, кредитных средств; оплата услуг Застройщика.

В Цену договора также входит оплата доли Участника в общем имуществе Объекта, состав которого определен жилищным законодательством, а также стоимость выполнения работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства в объеме, определенном в *Характеристике Объекта долевого строительства - Приложение № 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 считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 7 настоящего Договора.

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 Объекта, 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, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник 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.

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 Объекте, в ином случае - расходы Участника по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.

Факт наличия недостатков должен быть подтвержден актом осмотра, составленным в присутствии Застройщика или представителя управляющей организации. Участник обязан обеспечить доступ Застройщика (соответствующего специализированного подрядчика) для осмотра помещения, определения наличия гарантийного недостатка, порядка и срока его устранения.

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 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, 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 Объекта 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, указанными в п. 7.2. настоящего Договора, 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 Объекта, 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 неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.5. Настоящий Договор составлен в 2-х (Двух) экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника, электронный образ договора хранится в органе, осуществляющем 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 ФЕДЕРАЦИЯ»**

ИНН 6685151129, КПП 668501001, ОГРН 1186658052756

Адрес: 620000, г. Екатеринбург, ул. Малышева, стр. 51, офис 2106.

р/с 40702 810 7380 3001 2133, в филиале "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

г. Екатеринбург, к/с 30101810100000000964, БИК 046577964

7.2. Участник

Ф.И.О. –

Дата рождения –

Паспорт –

СНИЛС –

ИНН –

Адрес регистрации –

Тел. –

Эл. почта –

Подписи сторон**ЗАСТРОЙЩИК****УЧАСТНИК**

_____/ Зырянова И. Л./

_____/ _____/

МП

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена настоящего Договора составляет _____
(_____) рублей 00 копеек.

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 согласно следующего графика:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа, руб.
1	в течение 5 (Пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора	-----
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

_____/ Зырянова И. Л./
МП

_____/ _____/

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Высота помещений: не менее 2,86 м (возможны локальные понижения в пределах нормативных допусков).

Потолок в квартире: монолитная железобетонная плита, допускается без отделки.

Полы в квартире: цементно-песчаная стяжка.

Стены в квартире: штукатурка.

Окна: из профиля ПВХ.

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

Остекление лоджий: из профиля ПВХ.

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 кухни, ванных комнат, санузлов, постирочных.

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

Вентиляция: естественная.

Слаботочные сети: выполнена проводка домофонной сети для установки абонентского устройства в квартире (абонентское устройство не устанавливается). Обеспечена возможность подключения к каналу интернет-провайдера.

Электрические сети: выполнена скрытая 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, водонагреватели не устанавливаются, предусматривается установка розетки.

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

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

Лифты (в Объекте): грузопассажирские.

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

_____/ Зырянова И. Л./

_____/ _____/

МП

Эскизная планировка



ЗАСТРОЙЩИК

Подписи сторон

УЧАСТНИК

_____/ Зырянова И.Л./
Мп

_____/ _____/