Договор
участия в долевом строительстве № 1.XX.XX

г. Екатеринбург _____

Общество с ограниченной ответственностью «Проектдевелопмент», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Жабреевой Людмилы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____**,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство объекта недвижимости: **Односекционный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (№ 1 по ПЗУ) и подземным паркингом (в осях 13-16/К-С) – 1 этап строительства,** далее по тексту «Жилой дом», на земельном участке с кадастровыми номером **66:41:0505012:68,** площадью 2 319 +/- 17 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенных по адресу: **Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Новостроя** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства **объект долевого строительства**, а Участник долевого строительства обязуется своевременно финансировать свое долевое участие в строительстве объекта долевого строительства и принять его в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее по тексту «Закон об участии в долевом строительстве».

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-1240-2018, выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 28.06.2018 (с изменениями №1 от 20.09.2019), далее по тексту «Разрешение на строительство».

Срок действия вышеуказанного Разрешения на строительство – до 28.06.2025.

1.3.2. Правоустанавливающий документ на Земельный участок:

– Договор от 12.07.2018, удостоверен: Игнатовой Ольгой Васильевной, нотариусом нотариального округа город Екатеринбург. Номер в реестре нотариуса:45/136-н/66-2018-2-1158;

– Договор от 26.08.2019, удостоверен: Игнатовой Ольгой Васильевной, нотариусом нотариального округа город Екатеринбург. Номер в реестре нотариуса:45/136-н/66-2019-8-63.

1.3.3. Проектная декларация, размещена в соответствии с требованиями действующего законодательства в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.3.4. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве, выдано Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области _____2019.

1.4. Основными характеристиками Жилого дома являются:

Вид	**Многоквартирный дом**
Назначение	**Жилое**
Этажность / Общая площадь	**32 этажа / 21 580,0 кв.м.**
Материал наружных стен	**монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**
Материал поэтажных перекрытий	**монолитные железобетонные**
Класс энергоэффективности	**В**
Сейсмостойкость	**5 и менее баллов по шкале MSK-64**

1.5. Срок завершение строительства Жилого дома и получение Разрешения на ввод в эксплуатацию **2 квартал 2023 года**.

1.6. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Участник долевого строительства по настоящему Договору является **квартира**, далее по тексту «Объект долевого строительства», условный номер – **XX.XX** расположенный **на X этаже Жилого дома**, назначение – **жилое.**

Под *условным номером Объекта долевого строительства* понимается номер, который состоит из двух чисел, первое соответствует номеру объекта на плане этажа и рассчитывается с крайней левой квартиры от выходов из лифтов в приквартирный коридор Жилого дома по часовой стрелке, второе число соответствует номеру этажа.

2.2. Проектная планировка (план) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены соответственно в Приложении №1 «План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора, общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом (при этом площадь балконов принимается к расчету с коэффициентом 0,3, площадь лоджий, принимается к расчету с коэффициентом 0,5) и составляет **XX кв.м.,** в том числе _____**.**

2.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может изменится на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую сторону, так и в меньшую сторону. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется, согласно замерам, проведенных Органом технической инвентаризации, далее по тексту «БТИ», выбранных Застройщиком, с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с п.2.3 настоящего Договора.

2.5. Изменение общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства указанной в п.2.3.настоящего Договора в пределах **0,1 (Ноль целых одна десятая) кв.м**. не влечет перерасчет стоимости Объекта долевого строительства.

Изменение общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства указанной в п.2.3.настоящего Договора больше чем на **0,1 (Ноль целых одна десятая) кв.м**. является основанием для пересчета стоимости Объекта долевого строительства и основанием для заключения Дополнительного соглашения к Договору до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, далее по тексту «Акт приема-передачи».

2.6. Участнику долевого строительству известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается общая площадь квартиры без учета площади лоджии.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства) составляет **X XXX XXX (____) рублей 00 копеек** и определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласно п.2.3. настоящего Договора.

Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п.3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора и составляет **XX XXX (_____) рублей 00 копеек.**

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит в течение срока действия настоящего Договора.

3.2. Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст.18 Закона об участии в долевом строительстве.

Названная в п.3.1. Договора цена Договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере 10% (Десять процентов) от Цены договора.

Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке не позднее 2 (Двух) рабочих дней после заключения (регистрации) настоящего Договора путем перечисления денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от

являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при исполнении последним условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70;

Депонент: Участник долевого строительства: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Проектдевелопмент»;

Депонируемая сумма: _____ **рубля(ей)**;

Срок условного депонирования денежных средств: до _____.

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является получение в установленном законодательством Российской Федерации разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, и внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о проведении государственной регистрации права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или наличие сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в отделении ПАО «Сбербанк»;

Реквизиты для перечисления депонированной суммы: р/с, открытый в Уральский банк ПАО «Сбербанк» в г. Екатеринбурге, к\с 30101810500000000674, БИК 046577674.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации**.**

Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее Дополнительное соглашение между Сторонами.

3.4. При изменении общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 2.5, настоящего Договора, Стороны производят перерасчет по Договору, в следующем порядке:

3.4.1 если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, согласно п. 2.4 настоящего Договора будет отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства в большую сторону, Участник долевого строительства не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения, оплачивает Застройщику денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств в порядке предусмотренном п.3.3 настоящего Договора.

3.4.2. если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, согласно п. 2.4 настоящего Договора будет отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в меньшую сторону, Застройщик не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения возвращает Участнику долевого строительству денежные средства за разницу, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласно п.3.1 настоящего Договора.

3.5. В случае нарушения установленного пунктом 3.3 Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы задолженности за каждый день просрочки.

3.6. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – не позднее **31.12.2023**.

4.2. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только после исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в том числе по финансированию, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Стороны определили следующий порядок передачи Объекта долевого строительства:

4.3.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, согласно в п.4.1, настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, далее по тексту «Сообщение», путем направления заказного письма Участнику долевого строительства с описью вложения и уведомлением о вручении или путем вручения Сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

4.3.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

4.3.4. Участник долевого строительства, до подписания Акта приема-передачи, при наличии замечаний, вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра Объекта долевого строительства, в котором фиксируются данные замечания с указанием сроков для их устранения и срока повторного осмотра Сторонами Объекта долевого строительства. После устранения указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранения замечаний, Стороны фиксируют в Акте осмотра (с указанием даты) факт повторного осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и снятия всех замечаний. После снятия всех замечаний, подтвержденных Актом осмотра, Стороны подписывают Акт приема-передачи.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.3.3 Договора Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства срока, вправе составить односторонний Акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи.

4.5. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства признается немотивированный отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, неявка Участника долевого строительства без уважительных причин в предусмотренный Договором срок для принятия Объекта долевого строительства и любое другое бездействие Участника долевого строительства в принятии Объекта долевого строительства без уважительных причин, в том числе вызванное ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по своевременному уведомлению Застройщика о любых изменениях фамилии, места жительства (места нахождения), контактных телефонов.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а так же обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.1.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

5.1.4. Застройщик при направлении Сообщения, согласно п. 4.3.1 настоящего Договора предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.5. При обнаружении Участником долевого строительства некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты в согласованные Сторонами сроки за свой счет и своими, и (или) привлеченными силами.

5.1.6. При условии своевременного выполнения Участник долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется после завершение строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п.2.1 настоящего Договора по Акту приема-передачи.

5.1.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов

отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.1.8. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства справку об отсутствии задолженности по Договору.

5.1.9. Застройщик обязуется передать Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого Разрешения в Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на вышеуказанный Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого Разрешения.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, в том числе произвести соответствующую доплату, в соответствии с п.3.4.1. Договора до момента получения от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства в соответствии с порядком, согласованным Сторонами (п.4.3 Договора).

5.2.3. Участник долевого строительства обязуется своевременно, т.е. в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Разделе 11 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства (места нахождения), замене документа удостоверяющего личность, банковских реквизитов, контактных телефонов.

5.2.4. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. С момента подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном п.4.4 Договора) Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (электроэнергия, тепло-, водоснабжение, налоги и сборы на имущество, содержание, ремонт, охрана и пр.), а также несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией, текущим, капитальным ремонтом общего имущества Жилого дома пропорционально его доле в праве на общее имущество Жилого дома согласно выставляемым счетам.

5.2.5. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.6. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутри Объекта долевого строительства перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), в том числе не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Жилого дома (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика.

5.2.7. В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или произведены указанные работы, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) процентов от цены Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные возвращением Объекта долевого строительства, фасада Жилого дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

5.2.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика и только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

6. ГАРАНТИИ

6.1. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства качества, соответствующего условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.2. Застройщик устанавливает в рамках настоящего Договора, следующие гарантийные сроки:

6.2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого Акта приема-передачи в Жилом доме.

6.3. При обнаружении Участником долевого строительства в пределах гарантийных сроков, некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в согласованные Сторонами сроки, при условии, что Участник долевого строительства заявил о них Застройщику в разумный срок с момента их обнаружения.

Представитель Застройщика должен прибыть для установления причины дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Участника долевого строительства. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют Акт обследования, в котором отражается характер дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за дефект несет Застройщик.

Если дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Жилого дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственность 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 Инструкции 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приемки Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1, настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства штрафной неустойки в размере 0,05% от Цены долевого участия в строительстве, согласно п.3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участником долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.6. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как:

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже -25 градусов по Цельсию с ветром или ниже -30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства);

- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства);

- неправомерные действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие несвоевременное исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору перед Участником долевого строительства.

7.7. Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по Договору. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного государственного органа. В этом случае сторона освобождается от ответственности по Договору.

7.8. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений.

7.9. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано нарушением третьими лицами сроков подключения Жилого дома к городским инженерным сетям.

7.10. Все начисленные Застройщиком по настоящему Договору неустойки (штрафы, пени) должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в п.4.1. Договора срок передачи такого объекта на два месяца.

8.1.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

8.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.2.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.2.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

8.2.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, в соответствии с п.5 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства 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 долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.5. настоящего Договора.

8.5. 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.

9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Исполнение обязательств Сторонами.

9.1.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

9.1.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи.

9.2. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

9.2.1. Участник долевого строительства уведомлен, что исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, а также уплата Участником долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом, согласно ст.13 Закона об участии в долевом строительстве.

С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером **66:41:0505012:68** и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

Участник долевого строительства дает согласие на будущие сделки по обременению вышеуказанного земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Участником долевого строительства и Застройщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления сторон, как устные, так и письменные отменяются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой такого рода договоренностями, соглашениями, обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями юридической силы, Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, подписанному Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

10.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика и с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

10.5. Все письменные уведомления (требование, сообщение) направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются Стороне под расписку. В случае если Сторона отказывается принять заказное письмо, и данное заказное письмо возвращено оператором связи с сообщением об отказе от его получения, а так же если Сторона отсутствует по указанному почтовому адресу, то такая Сторона считается уведомленной, извещенной и получившей соответствующее уведомление (требование, сообщение) с даты поступления почтового отправления, содержащего соответствующее уведомление (требование, сообщение), в отделение связи.

10.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, о Проекте строительства, а так же ознакомлен с документами, в соответствии с п.2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве.

10.7. Участник долевого строительства имеет право посещения строящегося Объекта долевого строительства для ознакомления с ходом ведения работ только по предварительной договоренности с Застройщиком и в сопровождении представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ.

10.8. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

10.9. Рекламные конструкции на Жилом доме не входят в общее имущество Жилого дома и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

10.10. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

10.11. Существенным изменением проектной документации Жилого дома, а именно размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) % от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3. Договора. Иные несущественные изменения проектной документации Жилого дома вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

10.12. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, объединение с другими земельными участками, на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

10.13. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управление Росреестра по Свердловской области, два – передаются Сторонам.

10.14. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

10.14.1. Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже».

10.14.2. Приложение № 2 «Уровень отделки Объекта долевого строительства и перечень оборудования».

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Проектдевелопмент»
Юридический адрес: г. Екатеринбург,
ул. Карла Маркса, д. 50, оф. 36.
ИНН 6672251729 КПП 668501001
ОГРН 1076672041225
Банковские реквизиты:
Расчетный счет №40702810616540045398
Уральский банк ПАО Сбербанк
Корреспондентский счет №30101810500000000674
БИК 046577674

Директор
Жабреева Л.А._____

М.П.

Участник долевого строительства
ФИО_____
__
Дата рождения_____
Паспорт _____
_____
Адрес: _____
Телефон: _____
E-mail: _____

ФИО _____
_____
Подпись _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «Проектдевелопмент»	
Директор	
Жабреева Л.А._____	_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве №_____ от _____ г.

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ

Отделка Объекта долевого строительства					
Помещения	**Полы**	**Стены**	**Потолки**	**Двери, ручки**	**Окна/остекление**
Комнаты	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус	оклейка обоями под покраску	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ ламинированные, с дверными ручками с защелкой, с обналичкой; для двустворчатых дверей: с верхним и нижним фиксатором на одной створке.	ПВХ с режимом микро проветривания, двухкамерный стеклопакет
Прихожая, коридор	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус	оклейка обоями под покраску	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	входная наружная металлическая сейф-дверь, с наружной ручкой, с одним замком и местом под установку второго замка, с «глазком».	.-
Кладовые	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус	воднодисперсионная акриловая краска	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	-	-
Кухня	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус	оклейка обоями под покраску	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	-	ПВХ с режимом микро двухкамерный стеклопакет
Ванная	цементная стяжка, плитка керамическая напольная, плинтус керамический (светлого цвета)	воднодисперсионная акриловая краска светлых тонов	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, с обналичкой, с дверной ручкой с защелкой.	-
Санузел	цементная стяжка, плитка керамическая напольная, плинтус керамический (светлого цвета)	воднодисперсионная акриловая краска светлых тонов	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, с обналичкой, с дверной ручкой с защелкой.	-
Лоджии	монолитная плита	воднодисперсионная акриловая краска,	воднодисперсионная акриловая краска,	пластиковые (ПВХ)	холодный алюминиевый профиль (1 стекло)

Отопительные трубы и приборы	- горизонтальная разводка труба из сшитого полиэтилена - в жилых помещениях стальные панельные радиаторы без терморегулирующей головки, установка которой осуществляется за счет Дольщика; - приборы учета с установкой в МОП (поэтажно).
Система вентиляции	- естественная (верхние два этажа с принудительной вентиляцией).
Система водоснабжения	- стояки – труба армированная полипропиленовая; - внутриквартирная скрытая разводка – труба из сшитого полиэтилена uponor; - внутриквартирная открытая разводка – труба полипропиленовая; - приборы учета без импульсных выходов.
Система безопасности	- система пожарной сигнализации по действующим нормам; - система пожаротушения по действующим нормам.
Слаботочные сети	- телефонизация, телевидение (с возможностью заведения провода в квартиру); - радиофикация (с заведением провода в квартиру); - монтаж домофонной связи
Электрооборудование	- розетки, в том числе и розетка для звонка одинаковые по всей квартире с заземлением, белого цвета, отечественного производства; - выключатели, белого цвета отечественного производства; - розетки в ванную комнату влагозащитного исполнения; - приборы учета с установкой в этажном щитке.

Требования к сантехнике	
Ванна стальная или поддон	Унитаз и сливной бачок
Умывальник	Полотенцесушитель П – образный
Смеситель в ванну	Мойка на кухне не устанавливается

Отделка мест общего пользования			
Стены	Декоративная штукатурка	**Потолок**	По проекту
Полы	Керамогранит	**Лифт грузопассажирский**	По проекту

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДЯТ: работы и оборудование, не указанные в настоящем Приложении.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника долевого строительства, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в Проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормам и не ухудшают потребительских свойств.

Застройщик
ООО «Проектдевелопмент»
Директор
Жабреева Л.А._____

Участник долевого строительства

_____