

Внимание! Текст договора и приложений к нему может меняться в зависимости от: лица имеющего право подписи договора долевого участия от имени Застройщика, количества участников долевого строительства, вида участников долевого строительства (юридические или физические лица и проч.), согласованного сторонами порядка расчетов и иных критериев при заключении договора.

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Екатеринбург

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Деметра», в лице Щеколдина Владимира Николаевича, действующего на основании доверенности от 29 июня 2017 года, удостоверенной Головиным Александром Игоревичем, нотариусом г. Екатеринбурга Свердловской области, зарегистрировано в реестре за № 1-685, в дальнейшем именуемое - **«Застройщик»**, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства/Участник»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **1-секционный многоэтажный жилой дом (№1 по ПЗУ) – 2 очередь строительства**, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Железнодорожников, 78 (далее – **«Многоквартирный дом»**) на земельном участке, указанном в п.1.3.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в единоличную/общую совместную собственность Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), Федеральным законом Российской Федерации № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года "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".

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Полученное Застройщиком разрешение на строительство Многоквартирного дома, выданное Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области «28» июня 2018 года за № RU 66302000-1241-2018.

1.3.2. Договор купли-продажи №001/06 от 13.06.2018 г. (запись регистрации УФРС Свердловской области № 66:41:0702063:10-66/001/2018-3 от 18.06.2018 г.) земельного участка площадью 3000 кв.м с кадастровым номером 66:41:0702063:10.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» по адресу Застройщика: <http://demetra96.ru>, и на официальных сайтах компетентного органа - <https://dol.minstroyrf.ru>, <https://наш.дом.рф>.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество Многоквартирного дома возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Многоквартирный дом в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. В соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, земельный участок, указанный в п. 1.3.2. настоящего Договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимся у Участника долевого строительства (залогодержателя) в залоге.

1.6. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	1-секционный многоэтажный жилой дом (№1 по ПЗУ) – 2 очередь строительства
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей (шт.)	17
Количество подземных этажей (шт.)	1
Общая площадь здания	12097,5 м ²
Материал наружных стен	Стены подвального этажа – монолитные железобетонные Стены выше отм.0.000 - монолитные железобетонные - газобетонный блок с утеплением минераловатными плитами и наружным слоем фасадной штукатурки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные безбалочные плиты
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	6 баллов

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (выше и далее – Объект долевого строительства/Квартира):

Назначение – «жилое помещение»

этаж –«__»;

строительный номер –«_____»;

количество комнат – «__»;

жилая площадь – «_____» кв. м;

общая площадь – «_____» кв.м., с учетом лоджии с коэф 0,5 (Далее – Площадь квартиры)

Требования к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры) (Внутренняя отделка Объекта долевого строительства), который передается Участнику долевого строительства, определен в Приложении №1 к Договору.

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане каких-либо условных обозначений, включая, но не ограничиваясь: вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, данный факт не означает принятие Застройщиком на себя обязательств по выполнению/устройству названных элементов внутри Объекта долевого строительства в соответствии с названным планом. Размещение и характеристики вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, коммуникаций и иных отдельных элементов внутри Объекта долевого строительства, в случае их наличия, определяется в ходе разработки Рабочей документации на строительство Многоквартирного дома.

Площадь Квартиры включает в себя площадь всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Помещения вспомогательного использования, лоджии, веранды, балконы, террасы (при их наличии), входящие в состав Объекта долевого строительства, и их площадь, указываются на поэтажном плане Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Помещения, расположенные в Многоквартирном доме, непосредственно примыкающие и составляют с Объектом долевого строительства единое пространство, такие как балконы, и/или

лоджии и/или веранды, и/или террасы. Площадь таких помещений рассчитывается с учетом следующих понижающих коэффициентов: для лоджий – коэффициент 0,5, для балконов – коэффициент 0,3, для террас – коэффициент 0,3, для веранд – коэффициент 1,0.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом общая площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным обмеров органами технической инвентаризации. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

– В случае, когда фактическая суммарная общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной в большую сторону, Участник долевого строительства оплачивает денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, до даты подписания Передаточного акта, в течение 10 дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Участнику.

– В случае, когда фактическая суммарная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от проектной в меньшую сторону, Застройщик возвращает денежные средства за разницу, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, в течение 90 дней с даты подписания Участником долевого строительства Передаточного акта.

2.2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

2.4. Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Многоквартирного дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта долевого строительства. В случае необходимости Участник обязуется предоставить дополнительное согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

Настоящим Участник также дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур:

– на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Многоквартирного дома и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведения ИСОГД;

– и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта;

– и/или на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного дома, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим, не влекущие за собой ущемления имущественных прав Участника;

– и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении Многоквартирного дома.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок не позднее **«31» декабря 2020 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору, в том числе согласно абзацу 6 п. 2.1. и п. 7.3.1. настоящего Договора.

3.2. Застройщик имеет право на досрочный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 214-ФЗ.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение общей площади Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, равной _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из стоимости 1 квадратного метра в размере _____ (_____) рубля ___ копеек.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора.

Названная в настоящем пункте Цена Договора включает 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.

Цена Договора может быть изменена в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, а также в случаях, установленных абзацем 6 п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.5.1. Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 16 настоящего Договора, с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от «___» _____ 2018 г. НДС не облагается», либо иным способом, не запрещенным законодательством РФ в размерах, в порядках и в сроках, предусмотренных графиком платежей, указанном в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае нарушения сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.

Участник вправе производить оплату по Договору ранее сроков, но не ранее регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата/доплаты, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. Затраты на строительство Объекта долевого строительства включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта долевого строительства в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми Участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве Объекта долевого строительства. Денежные средства Участника долевого строительства могут быть направлены на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта долевого строительства, а также на уплату процентов по кредиту. Полученная экономия (разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за оказание услуг Застройщика.

5.6. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним Цены Договора в полном объеме с учетом положений п. 2.1., 5.1., 5.2. договора, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств и компенсацию расходов по оплате коммунальных услуг, и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договора и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства и/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.

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Многоквартирного дома, путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства Многоквартирного дома в сети «Интернет».

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в обозначенный срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, для государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п.4.4. настоящего Договора.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате Цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

7.1.11. Застройщик после получения от Участника долевого строительства документов, предусмотренных действующим законодательством для государственной регистрации Договора, а также доверенности, указанной в п. 7.3.2. Договора, формирует пакет документов для регистрации Договора и передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом/Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации и/или Приложении № 1 к настоящему Договору, на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3 Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и в сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора, с учетом положений п. 2.1. настоящего договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

7.3.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить нотариально удостоверенную доверенность на представителей Застройщика для представления интересов Участника по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией настоящего Договора, а также иные необходимые для государственной регистрации документы Затраты, а также в случае возникновения дополнительных затрат, связанные с регистрацией настоящего Договора (дополнений, изменений к нему), производить за свой счет.

7.3.3. Участник долевого строительства обязан сделать выбор способа управления Домом (непосредственное управление собственниками, управление товариществом собственников жилья, управление управляющей организацией) в соответствии со ст. 161 ЖК РФ.

7.3.4. Для обслуживания Объектов инженерной инфраструктурой (инженерные сети и связанные с ними здания и сооружения) Участник долевого строительства 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.

7.3.5. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п. 6.3. настоящего Договора.

7.3.6. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется своевременно и полностью вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги.

7.3.8. До дня регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в Объекте долевого строительства.

В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.9. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения об изменении Цены Договора (при необходимости) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

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

7.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.6. настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства Цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с письменного согласия Застройщика.

7.4.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ.

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Извещения:

Участник долевого строительства:

ФИО: _____

Почтовый адрес: _____

Телефон: _____

Электронная почта: _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Деметра»

Почтовый адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибирияка, дом №70, этаж 1, офис 4

Тел. +7 (343) 312-80-00

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п. 7.3.1.-7.3.11. настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта долевого строительства, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 7.3.8. настоящего Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ и убытки Застройщика в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания;

4) в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

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

— прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого 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;

— изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

— существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного (более чем на 5 % (пять процентов) от предусмотренной настоящим Договором Общей площади) изменения размера Объекта долевого строительства.

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 11.4. и 11.5. основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, 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.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2-месячной (двухмесячной) продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. При невозможности урегулирования спора переговорным путем, он передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ "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", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

14.1.1. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от суммы, указанной в п. 5.1. настоящего Договора.

14.1.2. Обязательные отчисления (взносы) Застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты представления на государственную регистрацию настоящего Договора.

14.1.3. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.

14.1.4. По требованию Застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

- 1) отказа в государственной регистрации настоящего Договора;
- 2) отказа сторон от совершения сделки;
- 3) излишней уплаты Застройщиком денежных сумм;

4) зачисления денежных средств на номинальный счет в связи с расторжением договора участия в долевом строительстве.

14.1.5. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- 1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;
- 2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;
- 3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

14.1.6. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации РФ от 07.10.2017г. № 1233 «Об утверждении правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в случае, если Застройщик признан Арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, а Застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по указанным договорам.

14.2. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

— на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

— на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

— на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

15.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

— на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора;

— на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, в Фонд;

— на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, проведения аудита по РСБУ (российский стандарт бухгалтерского учёта) при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участника.

Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

15.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовое сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

15.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон и 1 (один) – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Деметра»

620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, дом №70, этаж 1, офис 4

ИНН/КПП 6672319409/667001001

ОГРН: 1106672012281

УРАЛЬСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

р/с 40702810005000023153

к/с 30101810500000000975

БИК 046577975

Застройщик _____ / Щеколдин В.Н. / действующий по доверенности

Участник долевого строительства:

ФИО

Дата рождения: _____ г.

Паспорт: _____ № _____ выдан _____ г. _____

Место регистрации: _____

телефон: _____

Участник _____ / _____

Требования к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры)

Внутренняя отделка Объекта долевого строительства:

Наименование	Описание
Окна и балконные двери квартир	– оконные и дверные блоки – ПВХ профиль , заполнение - 2-х камерный стеклопакет - откосы окон и балконных дверей – пластиковые панели белого цвета - подоконные доски – пластиковые, белого цвета
Остекление лоджий	– одинарное стекло в алюминиевых переплетах
Полы	– ламинат; – цементно-песчаная стяжка на лоджиях квартир
Потолки	– натяжные белого цвета с декоративным уголком
Стены	– обои под окраску
Межкомнатные двери	– деревянные
Дверь входная в квартиру	– металлические сейфовые, окрашенные порошковыми составами (открывание по проекту)
Санузел	– полы - керамическая плитка – стены - облицовка глазурованной плиткой

Сети и системы:

Наименование	Описание
Канализация	– стояки – из полиэтиленовых труб – разводка – из полиэтиленовых труб
Водопровод	– разводка ХВС и ГВС – полипропилен либо сшитый полиэтилен – счетчики холодного и горячего водоснабжения
Приборы в санузлах	- ванна стальная со смесителем и душем - раковина на пьедестале со смесителем - унитаз
Вентиляция	– с естественным побуждением – решетки
Отопление	– приборы отечественного либо импортного производства, индивидуальные приборы учета тепла
Электроснабжение	– разводка типовая, по проекту с установкой оконечных устройств (выключатели и розетки) – установка автоматов и двухтарифных счетчиков
Слаботочные сети, пожарно-охранная сигнализация	– по проекту

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / **Щеколдин В.Н.** /
действующий по доверенности

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «___» _____ 2018 г.

*Поэтажный план Объекта долевого строительства
строительный номер _____, расположенного на _____ этаже Многоквартирного
дома*

Объект долевого строительства общей площадью _____ кв.м

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/ **Щеколдин В.Н./**
действующий по доверенности

_____/ _____/

График платежей

Участник долевого строительства обязуется выплатить стоимость Объекта долевого строительства в следующем порядке:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/ **Щеколдин В.Н./**
действующий по доверенности

_____/ _____/