

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой» в лице генерального директора Кузнецова Михаила Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____ (_____), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджий, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. № 183-ФЗ, которая определяется на основании фактических замеров, проведенных при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию специализированной организацией.

Общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016г. № 854/пр, состоящая из суммы Общей фактической площади Объекта долевого строительства и площади лоджий, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными, которые определяются на основании фактических замеров, проведенных при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, специализированной организацией.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом с северо-западной стороны жилого дома № 84 по пр. Победы в г. Каменске-Уральском, расположенный по адресу: Свердловская область, город Каменск-Уральский, с северо-западной стороны жилого дома № 84 по проспекту Победы (далее по тексту – Многоквартирный дом), строящийся на земельном участке с кадастровым номером 66:45:0000000:13312, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Многоквартирный дом: 12-этажный жилой дом (общая площадь 8235,19 кв. м.), находящийся по адресу: Каменск-Уральский, с северо-западной стороны жилого дома № 84 по проспекту Победы. Материал наружных стен Многоквартирного дома и каркаса: Конструктивная схема здания каркасная. Фундамент здания запроектирован монолитным железобетонным плитным. Наружные несущие стены ниже отм. 0,000 запроектированы монолитные железобетонные. Внутренние несущие стены ниже отм. 0,000 и несущие стены выше отм. 0,000 – монолитные железобетонные толщиной. Колонны – монолитные железобетонные. Наружные не несущие стены (ограждения) запроектированы двухслойные: внутренний из твинблоков; наружный слой из силикатного кирпича. Материал перекрытий: монолитные железобетонные плоские безбалочные. Класс энергоэффективности А+ (Высочайший). Сейсмостойкость: по сейсмической активности район согласно картам А и В СП 14.13330.2014 имеет базовую сейсмичность менее 6 баллов.

1.2. Объектом долевого строительства является квартира (жилое помещение), общей проектной площадью _____ кв. м, состоящая из:

- _____ (_____) комнат (-ы) площадью _____ кв. м. (при наличии в Объекте долевого строительства 2-х и более комнат: комната № 1 площадью _____ кв.м., комната № 2 площадью _____ кв.м. и т.д. с отражением соответствующих данных о номере комнаты на Плате Объекта долевого строительства);

- кухни (площадь _____ кв. м.);

- санузла (площадь _____ кв. м.);

- санузла (площадь _____ кв. м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более санузлов указывается площадь каждого санузла: санузел № 1 площадью _____ кв.м., санузел № 2 площадью _____ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере санузла на Плате Объекта долевого строительства);

- коридора (площадь _____ кв. м.);

расположенная в Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, секция _____ 1 на _____ (_____) этаже, со строительным номером _____ (_____) согласно описанию Объекта долевого строительства, указанному в п. 2.2. настоящего Договора и Плану (Приложение N 1 к настоящему Договору), создаваемому с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащего передаче ему с выполненными в нем работами и уровнем отделки согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Сведения о наличии в Объекте долевого строительства лоджий:

- лоджия (площадь _____ кв.м.¹) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более лоджий указывается площадь каждой лоджии: лоджия № 1 площадью _____ кв.м., лоджия № 2 площадью _____ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере лоджии на Плате Объекта долевого строительства)

Проектная общая приведенная площадь составляет _____ кв. м.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Участника долевого строительства по Договору является квартира в Многоквартирном доме, определенная в п. 1.2. настоящего Договора и Приложении № 1 (план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов и террас) или частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома) к нему, а также доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

¹ При указании площади лоджии применяется понижающий коэффициент 0,5.

2.2. Участнику долевого строительства Объект долевого строительства передается в следующем виде:

стены	штукатурка
полы	стяжка
потолки	шпатлёвка
оконные блоки	пластиковые
Лоджии	остекление по проекту без отделки с внутренней стороны
двери входные в квартиру	металлические
двери межкомнатные	не предусмотрены
потолки в санузле	покраска вододисперсионной краской
стены в санузле	покраска вододисперсионной краской
пол в санузле	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одного унитаза и одного умывальника (при наличии в квартире двух и более санузлов установка санфаянса в указанном объеме производится во всех санузлах)
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка

Указанный перечень является полным и окончательным.

2.3. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) определяется по справке на основании фактических замеров, проведенных при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию специализированной организацией.

Стороны согласовали, что в случае, если по результатам обмеров специализированной организацией на основании фактических замеров, проведенных при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, фактическая общая приведенная площадь указанного в п. 1.2. Договора Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной приведенной площади более чем на 1 кв.м., то производится пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства Участника долевого строительства для окончательного взаиморасчета. Если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной приведенной площади менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится.

В случае увеличения или уменьшения фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства более или менее чем на 1 кв.м. пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подписываемым обеими Сторонами Договора в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об изменении площади Объекта долевого строительства.

Указанные изменения проектной приведенной площади Объекта долевого строительства в сравнении с фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства, а равно изменения проектной общей площади Объекта долевого строительства в сравнении с фактической общей площадью Объекта долевого строительства, условия о перерасчете (корректировке) Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства, вина Застройщика или нарушение условий настоящего Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика.

Существенным изменением размера Объекта долевого строительства считается превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства по настоящему Договору, которое установлено в Договоре в размере 5 (пяти) процентов от указанной площади.

2.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления Участника долевого строительства.

2.5. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданный уполномоченным государственным органом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стоимость 1 кв.м. проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

Цена договора, исходя из стоимости 1 кв.м. на дату заключения Договора, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2. Оплата по настоящему Договору Участником долевого строительства производится в рублях на расчетный счет Застройщика в следующем порядке и способами:

ВАРИАНТ № 1

3.2.1. До « » 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2.2. До « » 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2.3. До « » 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2.4. До « » 201_ г. заплатить _____ (_____) рублей ____ копеек.

ВАРИАНТ № 2

3.2.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) _____.

ВАРИАНТ № 3

3.2.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) _____.

3.2.2. Не позднее 45 (Сорока пять) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) _____.

3.3. Датой оплаты по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик за счет привлеченных денежных средств, в том числе средств Участника долевого строительства, осуществляет строительство Многоквартирного дома с вводом его в эксплуатацию до 31 марта 2020 года.

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства: до 30 мая 2020 года.

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

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* может быть изменен по взаимному соглашению Сторон в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств:

– 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 т.п.;

– дополнительные работы по перепланировке квартиры, отделочные работы и т.п.

4.4. Передача Объекта долевого строительства *Застройщиком* и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства *Застройщик* вправе составить односторонний акт приема-передачи в соответствии с требованиями законодательства.

4.5. Передача Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в т.ч. по финансированию, и после получения *Застройщиком* в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства *Застройщика*:

5.1.1. *Застройщик* обязуется выполнить условия настоящего Договора, обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство Многоквартирного дома и обеспечить качество строительно-монтажных работ в соответствии со СНиП.

5.1.2. При условии своевременного выполнения *Участником долевого строительства* своих обязательств по настоящему Договору, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1. настоящего Договора Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

5.1.3. *Застройщик* сообщает *Участнику долевого строительства*:

- 1) о завершении строительства Многоквартирного дома;
- 2) о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

Застройщик предупреждает *Участника долевого строительства* о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия *Участника долевого строительства*.

5.1.4. При обнаружении *Участником долевого строительства* недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в технически разумный срок, согласованный *Застройщиком* с *Участником долевого строительства*. Указанный срок считается согласованным Сторонами при условии подписания Сторонами настоящего Договора Соглашения с указанием срока устранения недостатков (дефектов).

5.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, 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* необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

– справку о полной оплате;

– акт приема-передачи. К акту приема-передачи (или иному документу о передаче Объекта долевого строительства) прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Обязанность по получению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства настоящим Договором на *Застройщика* не возлагается.

Передача документов, необходимых для оформления права собственности, оформляется актом.

5.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта 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 десять рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.7. *Застройщик* обязуется оплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в порядке и размерах предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.2. Обязательства *Участника долевого строительства*:

5.2.1. *Участник долевого строительства* обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный настоящим Договором срок осуществить финансирование долевого участия в строительстве Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от *Застройщика* сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, *Участник долевого строительства* обязуется в установленном *Застройщиком* порядке принять Объект долевого строительства у *Застройщика* и подписать акт приема-передачи для оформления в дальнейшем права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

5.2.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* обязуется выбрать в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством, эксплуатирующую организацию и заключает с эксплуатирующей организацией, принявшей Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. *Участник долевого строительства* вносит плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного жилого дома ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного *Застройщиком* в порядке, предусмотренном настоящим Договором). Уклонение *Участником долевого строительства* от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает *Участника долевого строительства* от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

5.2.4. *Участник долевого строительства* принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанный в п. 1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения *Застройщика*.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи зданий любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

5.2.5. *Участник долевого строительства* обязуется не перечислять денежные средства в качестве оплаты по настоящему Договору на расчетный счет *Застройщика* до государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.6. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия *Застройщика* только после уплаты *Участником долевого строительства* цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном 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», Гражданским кодексом РФ. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. *Участник долевого строительства* вправе в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) *Застройщиком* с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона 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», приведшим 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.

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. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного дома, соответствия его условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученное *Застройщиком* в установленном законодательством порядке.

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

6.2.1. Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения *Застройщиком* разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

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 или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок, на иные материалы и оборудование, используемые при строительстве Многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с гарантийными сроками заводов-изготовителей, но не превышает 1 (одного) года со дня получения *Застройщиком* разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.3. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год со дня подписания сторонами Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. При обнаружении *Участником долевого строительства* в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в технически разумный срок, согласованный *Застройщиком* с *Участником долевого строительства*, при условии, что *Участник долевого строительства* заявил о них *Застройщику* в разумный срок с момента их обнаружения. Указанный срок считается согласованным Сторонами при условии подписания Сторонами настоящего Договора Соглашения с указанием срока устранения недостатков (дефектов).

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

6.4. Стороны настоящим признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами, поскольку их наличие допускается нормами и т.п.) не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства *Участником долевого строительства* и не являются основанием для отказа *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. В обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* по Договору с момента государственной регистрации Договора у *Участника долевого строительства* (залогодержателя) считаются находящиеся в залоге:

- право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, город Каменск-уральский, с северо-западной стороны жилого дома № 84 по проспекту Победы (кадастровый номер 66:45:0000000:13312), общей площадью - 4161 кв.м., с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (далее по тексту - Земельный участок).

- строящийся на земельном участке Многоквартирный дом.

6.6. *Застройщик* вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия *Участника долевого строительства*, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка.

6.7. В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Многоквартирный дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие *Застройщику* или третьими лицами, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения установленного Договором 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 просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. *Участник долевого строительства* несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия нанятых им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования.

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

7.5. 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);

- акты государственных органов и органов местного самоуправления, действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие задержку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, и другие подобные обстоятельства.

7.6. *Застройщик* не несет ответственности за безопасность *Участника долевого строительства* в случае самовольного посещения строящегося Многоквартирного дома.

7.7. В случае нарушения *Участником долевого строительства* срока исполнения обязательства, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора, *Застройщик* вправе потребовать от *Участника долевого строительства* уплаты штрафа в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

7.8. *Участник долевого строительства* не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности *Участника долевого строительства* на данный Объект. В случае нарушения *Участником долевого строительства* норм указанного пункта, он уплачивает *Застройщику* штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. В случае просрочки внесения платежа *Участником долевого строительства* в соответствии с условиями настоящего Договора (просрочка в течение более чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться *Участником долевого строительства* путем одновременного внесения платежа; или просрочка внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), *Застройщик* вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

В указанном случае *Застройщик* возвращает денежные средства, уплаченные *Участником долевого строительства* в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок *Участник долевого строительства* не обратился к *Застройщику* за получением денежных средств, уплаченных *Участником долевого строительства* в счет цены Договора, *Застройщик* не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения *Застройщика*, о чем сообщается *Участнику долевого строительства*.

8.2. Односторонний отказ *Участника долевого строительства* от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

8.3. В случае, если *Застройщик* надлежащим образом исполняет свои обязательства перед *Участником долевого строительства* и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к *Застройщику*, *Участник долевого строительства* не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае одностороннего отказа *Застройщика* и (или) *Участника долевого строительства* от исполнения настоящего Договора *Застройщик* возвращает денежные средства, уплаченные *Участником долевого строительства* по настоящему Договору, в сроки, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон (до подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче) на основании поступившего письменного заявления *Участника долевого строительства* *Застройщик* возвращает денежные средства, уплаченные *Участником долевого строительства* по настоящему Договору, в течение 60 (шестидесяти) рабочих с даты заключения Соглашения о расторжении настоящего Договора. В указанном случае *Участник долевого строительства* оплачивает *Застройщику* фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Для государственной регистрации настоящего договора *Застройщик* и *Участник долевого строительства* подают совместно заявление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства может выдать нотариальную удостоверенную доверенность для представления его интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по вопросу государственной регистрации настоящего Договора, всех приложений, изменений и дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), права собственности на Объект долевого строительства, с правом получения документов о государственной регистрации права и других документов, а также с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет *Участника долевого строительства*.

Данная доверенность оформляется на лиц, указанных в перечне, предоставленном *Застройщиком* за счёт *Участника долевого строительства*. В стоимость настоящего Договора не входит стоимость оформления указанной доверенности, а также оплата всех необходимых сборов и пошлин.

9.3. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны *Застройщика* - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;

- со стороны *Участника долевого строительства* – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

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

9.5. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

9.7. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов *Участника долевого строительства* он обязан уведомить об этом *Застройщика* в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае *Застройщик* не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением *Участником долевого строительства* данной обязанности.

9.8. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая Сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными, хотя бы Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

Споры Сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при не урегулировании спора, стороны обращаются в Суд в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

9.9. *Участник долевого строительства* одобряет имеющиеся на день подписания договора и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирного дома, его частями, правами на него.

9.10. *Участник долевого строительства* уведомлен о том, что строительство Многоквартирного дома, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на земельном участке с видом разрешенного использования — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставленного *Застройщику*.

В связи с изложенным, *Участник долевого строительства* подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность о том, что

- ✓ На предоставленном *Застройщику* земельном участке запроектирован многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляет *Застройщик*. С проектом многоквартирного дома *Участник долевого строительства* имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. *Участник долевого строительства* уведомлен также о том, что проект многоквартирного дома может быть изменен и/или дополнен по усмотрению *Застройщика* с соблюдением действующего законодательства.
- ✓ Строительство осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, которой в т.ч. предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям – водо, -тепло, -энерго и т.д. снабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети техподполья жилого дома, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства). Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* выражает свое согласие с предусмотренным проектной документацией способом выполнения указанных работ;
- ✓ Условия приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, определены ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, в соответствии с которой границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

9.11. Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями *Участник долевого строительства* согласен.

Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией *Застройщика*, со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о *Застройщике* и Проекте.

9.12. Настоящим *Участник долевого строительства* в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование *Застройщиком* персональных данных *Участника долевого строительства* в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных *Участника долевого строительства* осуществляется *Застройщиком* в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. *Участник долевого строительства* подтверждает, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.

9.13. 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 юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями и обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.14. *Участник долевого строительства* подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.15. К Договору прилагаются:

- план Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

9.16. Настоящий Договор прошит, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для *Участника долевого строительства*, один - для *Застройщика*, один - для регистрирующего органа.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой» в лице _____

Юридический и фактический адрес: 623430, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Каменская, д.99

тел. 8 (3439) 39-86-13, ОГРН 1069612021764, ИНН 6612021738, КПП 661201001

Банковские реквизиты:

расчётный счёт № 40702 810 9 3803 0 010346

в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

ИНН 7728168971

ОГРН 1027700067328

БИК 046577964

Корр. счет: 30101810100000000964 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

Участник долевого строительства: _____

дата рождения: _____

Паспорт: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

/_____
м.п.

/_____
м.п.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201__ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

Участник долевого строительства:

/_____
м.п.

/_____
м.п.