

ДОГОВОР № Ж/ / - Д
участия в долевом строительстве

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройЦентр», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Захарова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется не позднее II квартала 2020 года своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить односекционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения на 1-ом этаже и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей (№ 1 по ПЗУ), трансформаторная подстанция (№ 2 по ПЗУ), (далее по тексту - «Объект»), расположенный по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Гаринский, дом 5 (адрес строительный; кадастровый номер земельного участка 66:41:0303009:34; наименование Объекта согласно проектной документации: «Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой по пер. Гаринский, 5 в г.Екатеринбурге»), и передать Участнику следующий объект недвижимости (жилое помещение): **квартиру** под номером _____ (номер строительный) суммарной площадью _____ кв.м., в т.ч. площадь балконов / лоджий (с коэффициентом 0,5) _____ кв.м., состоящую из _____ жилых(ой) комнат(ы) и расположенную на _____ этаже (далее по тексту - «Квартира»), а Участник обязуется направить денежные средства на строительство Объекта в порядке участия в долевом строительстве и принять Квартиру после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

Окончательная площадь Квартиры подлежит корректировке после проведения обмеров законченного строительством Объекта кадастровыми инженерами. Допустимое изменение не может превышать 5 % (Пять процентов) от вышеприведённой площади Квартиры.

Планировка Квартиры (является эскизной) приведена в Приложении № 1 к настоящему договору.

Уровень отделки Квартиры указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2. Срок окончания строительства Объекта (т.е. срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) – до «21» июня 2020 года.

1.3. Срок передачи Участнику Квартиры – не позднее «30» сентября 2020 года.

1.4. Гарантийный срок на строительные конструкции Квартиры составляет 5 (Пять) лет со дня их передачи Участнику по акту приема-передачи, на технологическое и инженерное оборудование Квартиры – 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

1.5. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- Договора купли-продажи недвижимости от 04.07.2017 г.;
- Договора купли-продажи недвижимости от 04.07.2017 г.;
- Договора купли-продажи квартиры № 1/2017-Г от 29.12.2017 г.;
- Договора купли-продажи квартиры № 2/2017-Г от 29.12.2017 г.;
- Договора купли-продажи квартиры № 3/2017-Г от 29.12.2017 г.;
- Договора купли-продажи комнаты № 4 от 22.01.2018 г.;
- Договора купли-продажи комнаты № 5 от 22.01.2018 г.

(запись о государственной регистрации права собственности на вышеуказанный земельный участок № 66:41:0303009:34-66/001/2018-1 от 17.04.2018 г.);

- Разрешения на строительство № RU 66302000-1209-2018 от 21.06.2018 г.

Участник с указанными в настоящем пункте документами ознакомлен.

1.6. Обязательства Застройщика по передаче Участнику в собственность Квартир обеспечиваются залогом строящегося Объекта и земельного участка в порядке, определяемом Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с ч. 4 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик производит отчисление взносов в компенсационный фонд.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

 Д.А. Захаров

2.1.1. Выполнить все необходимые действия, связанные со строительством (созданием) Объекта в соответствии с проектной документацией, в том числе, но не исключительно:

- организовать подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, организовать проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- заключить договоры подряда по выполнению строительно-монтажных работ и передать подрядчикам по актам приема-передачи строительную площадку;

- обеспечить выполнение строительно-монтажных работ по строительству Объекта и установке оборудования;

- обеспечить строительство инженерной инфраструктуры Объекта;

- обеспечить выполнение технических условий при строительстве Объекта;

- обеспечить выполнение обязанностей по уплате процентов и прочих расходов за пользование заемными и кредитными средствами, а также своевременный возврат заемных и кредитных средств;

- оплачивать коммунальные расходы до подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику;

- обеспечить выполнение иных обязательств, прямо или косвенно связанных со строительством Объекта;

- по окончании строительства Объекта обеспечить его ввод в эксплуатацию.

2.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.1.3. Передать ключи от Квартиры исключительно после оплаты в полном объеме размера финансирования, предусмотренного п. 3.1. настоящего договора, и подписания Участником акта приема-передачи Квартиры.

2.1.4. Передать Участнику документы, необходимые для оформления права собственности Участника на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не позднее 30 дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

2.1.5. В течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, соответствующей стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по настоящему договору расторгнуть договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и применить санкции, предусмотренные указанным законом и настоящим договором.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

2.3.2. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, не позднее 10 дней с момента подписания настоящего договора.

2.3.3. Принять Квартиру в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.4. Производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.3.5. До получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру, не производить без разрешения Застройщика их перепланировку, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов, электропроводки и электрооборудования, не производить изменения фасада Объекта, в том числе путем размещения блоков систем кондиционирования воздуха.

2.4. Участник имеет право:

2.4.1. Посещения строительной площадки для ознакомления с ходом ведения работ только в сопровождении представителя со стороны Застройщика или генподрядной организации, ответственной за безопасное ведение работ, в строго отведенное время.

2.4.2. На получение достоверной информации об объекте строительства в объеме, определенном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4.3. На получение ключей от Квартиры и фактическое пользование Квартирой исключительно после оплаты в полном объеме размера финансирования, предусмотренного п. 3.1. настоящего договора, и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.4.4. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» только с предварительного письменного согласия Застройщика.

3. РАЗМЕР ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

3.1. Размер финансирования строительства Объекта, обеспечиваемого Участником в соответствии с настоящим договором составляет [REDACTED] ([REDACTED]) **рублей 00 копеек** (НДС не предусмотрен). Указанный размер финансирования строительства Объекта является фиксированным и пересчёту не подлежит, за исключением случая расхождения суммарной площади Квартиры, указанной в настоящем договоре с соответствующей площадью Квартиры (включающей сумму общей площади Квартиры и балкона/лоджии), установленной по результатам проведения обмеров Квартиры кадастровыми инженерами, более, чем на 5 % (Пять процентов). В описанном случае стороны обязаны произвести перерасчёт размера финансирования исходя из отношения суммы размера финансирования и суммарной площади Квартиры, установленных настоящим договором и перечислить денежные средства на счет соответствующей стороны до момента передачи Квартиры в соответствии с разделом 4. настоящего договора.

Порядок оплаты размера финансирования строительства Объекта установлен Приложением № 3 к настоящему договору.

3.2. Обязательства Участника по осуществлению финансирования строительства Объекта считаются исполненными с момента полной оплаты размера финансирования.

3.3. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Платеж считается совершенным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Форма расчетов - денежные средства. По соглашению сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Платеж считается совершенным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Форма расчетов - денежные средства. По соглашению сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Размер финансирования строительства Объекта включает в себя денежные средства, направляемые на строительство Объекта и денежные средства на оплату вознаграждения Застройщика в размере 6 % (Шесть процентов) от суммы финансирования, оплачиваемой Участником в соответствии с настоящим договором.

Сумма вознаграждения удерживается Застройщиком из каждого платежа, поступающего от Участника по настоящему договору.

3.4.1. Денежные средства, поступающие от Участника, используются Застройщиком в целях, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.4.2. Застройщик вправе направлять денежные средства, полученные по настоящему договору, на погашение денежных средств, полученных им в порядке целевых займов для проектирования и строительства Объекта.

3.5. Застройщик имеет право по своему усмотрению расходовать денежные средства, полученные по настоящему договору в качестве оплаты вознаграждения Застройщика, в т.ч. направлять их на оплату процентов по заключенным договорам займа.

3.6. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору окажутся меньше, чем полученная по договору сумма финансирования, возникшая в связи с этим экономия остается в распоряжении Застройщика. Указанная в настоящем пункте экономия не является основанием для пересмотра размера финансирования строительства Объекта.

4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

4.2. Передача Квартиры осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 1.3. настоящего договора.

4.3. Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче Квартиры по адресу, указанному в настоящем договоре, или иному письменно сообщенному Участником адресу. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику.

4.4. Участник обязан принять Квартиру в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности к ее передаче, при соблюдении Застройщиком следующих условий: выполнения в полном объеме работ по строительству Объекта, наличия надлежащим образом оформленного разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.5. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором

срок, Застройщик за два месяца до истечения срока, предусмотренного п. 1.3. настоящего договора, направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора, на основании которого стороны имеют право изменить срок окончания строительства и передачи объекта долевого строительства.

4.6. В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.4. настоящего договора, или при отказе Участника от ее принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.4. настоящего договора, составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя её содержания, в том числе оплаты коммунальных услуг, признается перешедшим к Участнику со дня составления такого акта.

4.7. Стороны, при заключении настоящего договора, исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры, ее соответствия строительно-техническим нормам и правилам, является получение Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.8. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры, обеспечиваемый Застройщиком в соответствии с настоящим договором и проектной документацией, достаточен для использования ее по назначению.

4.9. Стороны исходят из того, что в соответствии с нормативными требованиями по вводу в эксплуатацию лифтового оборудования, лифты будут запущены в эксплуатацию в течение 90 (Девяноста) календарных дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора по причине ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по оплате размера финансирования Объекта, а также в случае расторжения настоящего договора на основании соглашения сторон, ввиду поступившего от Участника письменного обращения о расторжении настоящего договора, Застройщик возвращает Участнику в рублях без индексации денежные средства, перечисленные последним за период действия настоящего договора, за вычетом неустойки в размере 5 % (Пять процентов) от суммы, полученной Застройщиком по настоящему договору.

Возврат Застройщиком денежных средств осуществляется в сроки, установленные соглашением сторон, путем перечисления денежных средств на счет Участника по реквизитам, указанным им в соглашении о расторжении настоящего договора; в иных случаях – в течение 35 (Тридцать пять) банковских дней с момента получения от Участника реквизитов счета для возврата денежных средств.

5.3. В случае нарушения Участником срока приемки Квартиры, указанного в п. 4.4. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником неустойки в размере 0,002 % (Ноль целых две тысячных процента) от размера финансирования, установленного в п. 3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. В случае наступления обстоятельств форс-мажора (*пожар, наводнение, война, военные действия или другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также имеющие обязательную силу хотя бы для одной из сторон нормативные акты законодательных и исполнительных органов власти, принятые после заключения договора, если в связи с их принятием исполнение настоящего договора стало невозможным*), препятствующих выполнению настоящего договора, сроки выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, соразмерно увеличиваются на время действия этих обстоятельств.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств. Уведомление должно быть подтверждено актом соответствующего компетентного органа и направлено по адресу, указанному в договоре.

6.4. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

7.2. Стороны договорились, что условия настоящего договора в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ применяются к отношениям сторон, возникшим с момента подписания настоящего договора.

7.3. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора не позднее 10 (Десять) дней с момента его подписания.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ.

8.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

8.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров стороны передают спор в суд по месту нахождения Застройщика с соблюдением претензионного порядка разрешения спора, со сроком ответа на претензию до 10 (Десять) дней.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН

9.1. По договоренности сторон устанавливается следующий порядок направления уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим договором, и/или в связи с его исполнением:

9.1.1. Одна сторона договора вправе передать надлежаще уполномоченному представителю другой стороны договора уведомление и/или извещение лично, и уполномоченный представитель обязан расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О. и должность.

9.1.2. Одна сторона договора вправе направить другой стороне уведомление и/или извещение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или заказную телеграмму с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре (*иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим соговором порядке*). Почтовое и /или телеграфное отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции.

9.1.3. Уведомление, извещение, телеграмма, направленные одной стороной договора в адрес другой стороны одним из установленных п.п. 9.1.1. или 9.1.2. способом, считаются доставленными надлежащим образом и стороны не вправе ссылаться на их неполучение.

9.1.4. При изменении местонахождения сторона настоящего соговора обязана письменно уведомить об этом другую сторону. Невыполнение этой обязанности лишает сторону права ссылаться на неполучение уведомления и/или извещения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любая информация о финансовом положении сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия второй стороны. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (*в течение 3 дней*) письменно извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и по одному для каждой из сторон.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**Застройщик**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройЦентр»
Юридический адрес	620034, г.Екатеринбург, ул. Бебеля, д. 35, оф. 134
Фактический адрес	620034, г.Екатеринбург, ул. Бебеля, д. 35, оф. 134
Телефон	(343) 311-70-30
Факс	(343) 311-70-30
ОГРН	1116639001346
ИНН / КПП	6639022633 / 665801001
Расчетный счет	40702810516540043924
Наименование банка	Уральский Банк ПАО Сбербанк г.Екатеринбург
БИК	046577674
Корреспондентский счет	30101810500000000674

Участник

ФИО	
Дата рождения	. .19 г.
Место рождения	
Место жительства	
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ () выдан . . г. (код подразделения -)
Телефон	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № Ж []/[]-[] Д
участия в долевом строительстве

ПЛАН КВАРТИРЫ

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 20 [] года

_____ Д.А. Захаров



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № Ж/□-□ Д
участия в долевом строительстве

ОТДЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА; УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ

г.Екатеринбург

« ____ » _____ 20□□ года

Этажность Объекта	2-7-13-26 этажей (с техническим подвалом)
Общая площадь Объекта	19 329,62 кв.м.
Материал наружных стен Объекта	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий Объекта	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности Объекта	Очень высокий (А++)
Сейсмостойкость Объекта	Нормальная – 5 баллов по шкале MSK-64

Стены в Квартире	Штукатурка
Полы в Квартире	Без чистовой отделки
Потолки в Квартире	Без отделки
Оконные блоки в Квартире	ПВХ – двухкамерный стеклопакет
Отделка лоджии	Остекление одинарное с алюминиевым профилем
Дверь входная в Квартире	Металлическая
Двери межкомнатные в Квартире	Не устанавливаются
Стены в санузлах в Квартире	Без чистовой отделки
Полы в санузлах в Квартире	Без чистовой отделки
Потолки в санузлах в Квартире	Без отделки
Сантехническое оборудование в санузлах в Квартире	Один комплект – унитаз, раковина
Приборы отопления в Квартире	Радиаторы «Buderus» или аналогичные. Приборы учета тепла (в МОП)
Электромонтажные работы в Квартире	Разводка выполняется в соответствии с проектом.
Слаботочные сети	Телефония, интернет и телевидение до этажного щита в соответствии с проектом
Система оповещения при пожаре	В соответствии с проектом

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору № Ж/___-___ Д
участия в долевом строительстве

ГРАФИК ОПЛАТЫ

г.Екатеринбург

«___» _____ 20___ года

Оплата размера финансирования строительства Объекта производится Участником Застройщику в следующие сроки:

- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;
- в срок до «___» _____ 20___ года сумму в размере _____ рублей;

по нижеприведенным реквизитам счета:

Расчетный счет	40702810516540043924
Наименование банка	Уральский Банк ПАО Сбербанк г.Екатеринбург
БИК	046577674
Корреспондентский счет	30101810500000000674
Получатель	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройЦентр»
Назначение платежа	оплата по Договору участия в долевом строительстве (+реквизиты настоящего договора), НДС не предусмотрен