

Договор
участия в долевом строительстве № _____

г. Екатеринбург

Общество с ограниченной ответственностью «Постовского, 15», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генеральный директора Мартюшева Кирилла Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона № 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»,

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор»,
о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство объекта недвижимости: «**Многоэтажный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№ 1 по ПЗУ), с подземным паркингом (№1.1 по ПЗУ), трансформаторная подстанция (№3 по ПЗУ) – 1 этап строительства**», далее по тексту «Жилой дом», на земельном участке с кадастровым номером **66:41:0404009:6338**, площадью 8 936,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Академика Постовского**, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику **объект долевого строительства**, а Дольщик обязуется своевременно финансировать свое долевое участие в строительстве объекта долевого строительства и принять его в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее по тексту «Закон об участии в долевом строительстве».

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-480-2017, выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 3 апреля 2017 года.

Срок действия вышеуказанного Разрешения на строительство – до 30 сентября 2019 года.

1.3.2. Правоустанавливающий документ на Земельный участок – Договор аренды земельного участка №301 от 28 ноября 2016 года, № регистрации 66-66/001-66/001/608/2016-2193/1, дата регистрации 12 декабря 2016 года.

1.3.3. Проектная декларация, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте: www.postovskogo.ru.

1.3.4. Заключение № 29-12-16/10 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, [статьями 20](#) и [21](#) Закона об участии в долевом строительстве, выдано Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области 17 мая 2017 года.

1.4. Основными характеристиками Жилого дома являются:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность / Общая площадь	26 этажей / 21 420,0 кв.м.
Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C+(нормальный)
Сейсмостойкость	6 баллов по шкале MSK-64

1.5. Срок завершения строительства Жилого дома и получение Разрешения на ввод в эксплуатацию **3 квартал 2019 года**.

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

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Дольщика по настоящему Договору является _____, далее по тексту «Объект долевого строительства», условный номер – _____, расположенный на _____ этаже **Жилого дома**, назначение – _____.

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

2.2. Проектная планировка (план) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены соответственно в Приложении №1 «План Объекта долевого строительства» и Приложении №2 «Местоположение Объекта долевого строительства на этаже», являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора, общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом (при этом площадь балконов принимается к расчету с коэффициентом 0,3, площадь лоджий, принимается к расчету с коэффициентом 0,5) и составляет _____ кв.м., в том числе **комната 1** – _____ кв.м., **кухня-гостиная** – _____ кв.м., **ванная** – _____ кв.м., **прихожая** – _____ кв.м., **лоджия** – _____ кв.м. (с коэффициентом 0,5).

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

2.5. Изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно окончательной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной согласно п.2.4 настоящего Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, является основанием для заключения Дополнительного соглашения к Договору до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, далее по тексту «Акт приема-передачи».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

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

Стоимость 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

3.2. Указанная стоимость включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, а также оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится Дольщиками, в следующем порядке:

- не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора Дольщик обязуется оплатить часть цены Договора в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**;

- оставшуюся часть цены Договора Дольщики **оплачивают за счет кредитных средств, предоставленных Дольщикам согласно Кредитного договора № _____ от _____ (далее – Кредитный договор), заключенного в городе Екатеринбург между _____ и ПАО Сбербанк в лице _____, действующего(ей) на основании _____ (далее-Банк).**

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

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Дольщику для целей инвестирования строительства Объекта долевого строительства путем заключения Договора участия в долевом строительстве, со сроком возврата кредита _____ месяцев.

Все имущественные права (требования) по Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на «_____» мая 2017 года и могут быть заключены в будущем, состоящие в праве Дольщиков требовать от Застройщика в предусмотренный Договором срок строительства Жилого дома, определенного в п.1.1. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передачи в собственность Дольщикам на основании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в целях обеспечения исполнения Дольщиками своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, заключенному _____ с Банком, в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права общей долевой собственности Дольщиков на Объект долевого строительства.

С момента государственной регистрации права общей долевой собственности Дольщиков на Объект долевого строительства, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права общей долевой собственности Дольщиков на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации и его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Дольщики.

Права Банка по кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Объект долевого строительства, обременяемый ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Дольщиками совместно с Банком. Закладная передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Свердловской области с документами на регистрацию права собственности на квартиру для внесения записи о регистрации ипотеки.

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

3.4.1 если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, согласно п. 2.4 настоящего Договора будет отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства в большую сторону, Дольщик не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения, оплачивает Застройщику денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4.2. если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, согласно п. 2.4 настоящего Договора будет отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в меньшую сторону, Застройщик не позднее 20 (Двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения возвращает денежные средства за разницу, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласно п.3.1 настоящего Договора.

3.5. Моментом исполнения обязательства Дольщика по оплате цены Договора считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае возврата Застройщиком денежных средств Дольщику моментом исполнения обязательства Застройщика о возврате денежных средств является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

3.6. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст.18 Закона об участии в долевом строительстве.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок передачи Дольщику Объекта долевого строительства – не позднее **31 декабря 2019 года**.

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

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

Порядок передачи Объекта долевого строительства определяются в следующем порядке:

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

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

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

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

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

4.5. Уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства признается немотивированный отказ Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, неявка Дольщика без уважительных причин в

предусмотренный Договором срок для принятия Объекта долевого строительства и любое другое бездействие Дольщика в принятии Объекта долевого строительства без уважительных причин, в том числе вызванное ненадлежащим исполнением Дольщиком своей обязанности по своевременному уведомлению Застройщика о любых изменениях фамилии, места жительства (места нахождения), контактных телефонов.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

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

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

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

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

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

5.1.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

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

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

5.2. Обязательства Дольщика:

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

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

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

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

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

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

5.2.7. В случае, если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или произведены указанные работы, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих

дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) процентов от цены Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные возвращением Объекта долевого строительства, фасада Жилого дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

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

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

6. ГАРАНТИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

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

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

8.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.2. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

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

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

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

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

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

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Исполнение обязательств Сторонами.

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

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

9.2. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

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

С момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0404009:6338, предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

Дольщик дает согласие на будущие сделки по обременению права аренды вышеуказанного земельного участка, предназначенного для строительства жилых домов (1 этап и 2 этап строительства).

9.2.2. Дольщик уведомлен, что исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

В связи с чем, Застройщик, согласно п.2 ст. 12.1 Закона об участии в долевом строительстве, заключил Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-75-0082/17 от 1 июня 2017 года со страховой организацией – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект», удовлетворяющей всем требованиям законодательства для заключения указанного договора страхования.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

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

10.6. Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, о Проекте строительства, об условиях страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, а так же ознакомлен с документами, в соответствии с п.2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве.

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

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

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

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

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

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

10.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

10.13.1. Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства».

10.13.2. Приложение № 2 «Местоположение Объекта долевого строительства на этаже».

10.13.3. Приложение № 3 «Уровень отделки Объекта долевого строительства и перечень оборудования».

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Дольщик
<p>ООО «Постовского, 15» Адрес: 620146, г. Екатеринбург, ул.Академика Постовского, д.15 ОГРН 1156671004423 ИНН/КПП 6671006178/667101001 Рас/счет 40702810316540036089 Кор/счет 30101810500000000674 Банк Уральский банк Сбербанка г. Екатеринбург БИК 046577674 Телефон +7 (343) 3784120 E-mail <i>info@postovskogo.ru</i></p> <p>Генеральный директор К.А. Мартюшев _____</p>	<p>_____</p> <p>– _____ года рождения</p> <p>Паспорт: _____ , выдан _____ , код подразделения _____</p> <p>Адрес регистрации: _____</p> <p>_____</p> <p>Тел.: _____</p> <p>E-mail _____</p> <p>_____</p> <p>– _____</p> <p>– _____</p> <p>– _____</p> <p>– _____</p> <p>Подпись _____</p>

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик
ООО «Постовского, 15»
Генеральный директор
К.А. Мартюшев _____

Дольщик

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

Застройщик
ООО «Постовского, 15»
Генеральный директор
К.А. Мартюшев _____

Дольщик

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ

Отделка Объекта долевого строительства					
Помещения	Полы	Стены	Потолки	Двери, ручки	Окна/остекление
Спальня, гостиная	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус.	оклейка обоями под покраску	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ ламинированные, с дверными ручками с защелкой, с обналичкой; для двустворчатых дверей: с верхним и нижним фиксатором на одной створке.	армированный 4-х камерный и более профиль ПВХ с режимом микро вентилиации, двухкамерный стеклопакет шириной 36 мм, с сопротивлением теплопередаче R ≥ 0,621 м ² ·°C/Вт
Прихожая, коридор	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус.	оклейка обоями под покраску	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	Входная наружная металлическая сейф-дверь типовая с уплотнением притворов, с порошковой окраской, с наружной ручкой, с одним замком и местом под установку второго замка, с «глазком».	-
Кладовые	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус.	воднодисперсионная акриловая краска.	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, с обналичкой, с дверной ручкой с защелкой.	-
Кухня	цементная стяжка + ламинат (33 класс на звукоизолирующей подложке); пластиковый плинтус.	оклейка обоями под покраску	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ ламинированные, с дверными ручками с защелкой, с обналичкой; для двустворчатых дверей: с верхним и нижним фиксатором на одной створке.	армированный 4-х камерный и более профиль ПВХ с режимом микро вентилиации, двухкамерный стеклопакет шириной 36 мм, с сопротивлением теплопередаче R ≥ 0,621 м ² ·°C/Вт
Ванная	Горизонтальная гидроизоляция, цементная стяжка, плитка керамическая напольная, плинтус керамический (светлого цвета).	воднодисперсионная акриловая краска светлых тонов.	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, с обналичкой, с дверной ручкой с защелкой.	-
Санузел	Горизонтальная гидроизоляция, цементная стяжка, плитка керамическая напольная, плинтус керамический (светлого цвета).	воднодисперсионная акриловая краска светлых тонов.	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, с обналичкой, с дверной ручкой с защелкой.	-
Лоджии	Монолитная плита с выравнивающей стяжкой.	воднодисперсионная акриловая краска, цвет в соответствии с фасадами.	воднодисперсионная акриловая краска, цвет белый	пластиковые (ПВХ)	алюминиевый профиль, система «слайдинг-60»
Отопление	Вертикальные стояки с поэтажной горизонтальной разводкой в полу. Трубы – металлопластиковые. Радиаторы алюминиевые. Установка индивидуального счетчика учета тепла.				
Вентиляция	Система естественной вентиляции.				
Система водоснабжения и канализации	Горизонтальная разводка труб ХВС и ГВС внутри квартиры. Установка счетчиков учета ХВС и ГВС. Предусмотрена разводка и отдельный кран для подключения устройства первичного пожаротушения «Роса».				
Автоматика пожаротушения и дымоудаления	Установка автономных дымовых пожарных извещателей в помещениях в соответствии с Проектной документацией.				
Слаботочные сети	Установка радиоточки в кухне по Проекту. Домофон – трубка (отечественного производства). Телевидение, телефонизация, интернет – до этажного щитка.				
Электрооборудование	Разводка электрического кабеля по проекту с установкой электророзеток и выключателей отечественного производства. Вывод силового кабеля под электрическую плиту. Установка плиты не предусмотрена. Счетчики - двухтарифные с установкой в щите на этаже.				
Требования к сантехнике					
Ванна стальная (ВИЗ «Donna Vanna») или поддон			Унитаз и сливной бачок с кнопкой «под металл» (ЗКИ, «Штиль»)		
Умывальник (ЗКИ, «Штиль»)			Полотенцесушитель хромированный, П – образный (ПК Парус)		
Смеситель в ванну устанавливаются отечественного производства (Россия)			Мойка на кухне не устанавливается		
Отделка мест общего пользования					
Стены	Декоративная штукатурка		Потолок	Воднодисперсионная акриловая краска	
Полы	Керамогранит		Лифт грузопассажирский	По проекту	

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

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

Застройщик
ООО «Постовского, 15»
Генеральный директор
К.А. Мартюшев _____

Дольщик
