

ДОГОВОР № А/____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Екатеринбург

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Академ-29», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Самойлова И.Н.**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить следующий объект недвижимости: «**Три многоэтажных жилых дома (№№ 1,2,3 по ПЗУ), 2 пусковой комплекс - Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения № 2 по ПЗУ**», расположенный по адресу: **Свердловская область, город Екатеринбург, Верх-Исетский район, на территории 29-го квартала район "Академический"** кадастровый номер участка 66:41:0313121:11551, (далее по тексту – **Жилой дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного Жилого дома передать Участнику долевого строительства **Квартиру**, указанную в настоящем Договоре, а Участник обязуется оплатить предусмотренную настоящим Договором **Стоимость Квартиры** и принять ее при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома по акту приема-передачи.

Стороны согласовали, что по настоящему Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома следующую **Квартиру**: **___комнатная квартира № ___ (строительный)** в Жилом доме, расположенная в **секции № ___**, на **___этаже**, общей проектной площадью **___кв.м.** с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом – 0,5, далее по тексту – **Квартира**.

Расположение **Квартиры** на 10 этаже и ее проектная планировка определены в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства **Квартиру** с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная площадь **Квартиры**, указанная в п.1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в **Квартире**, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства **Жилого дома**, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь **Квартиры** (в т.ч. площади отдельных помещений) **Квартиры** определяются согласно замерам органа технической инвентаризации.

Тоже самое касается изменения номера **Квартиры** в связи с получением Технического паспорта Жилого дома.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство от «14» декабря 2015 года № RU 66302000-5516-2015, выдано Администрацией города Екатеринбурга;

1.3.2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы: 12.01.2016 г., номер регистрационной записи: 66-66/001-66/001/301/2015-2960/2). Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0313121:11551. Собственник земельного участка: Общество с ограниченной ответственностью «АКАДЕМ-29»;

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте www.comstrin.ru.

1.3.4. Иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства по его требованию.

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что подписание Сторонами акта приема-передачи Квартиры является фактом получения Участником долевого строительства Квартиры во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.1.4. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в пункте 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

2.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры по акту приема-передачи.

2.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.7. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Жилого дома.

2.1.8. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы без согласования с Застройщиком.

2.1.9. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.1. настоящего Договора Квартиру. Порядок приема-передачи Квартиры состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее чем за один месяц до наступления срока, указанного в 3.1. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении на адрес: _____, или письменно под расписку уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Б) Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте «А» настоящего пункта, осуществляет осмотр Квартиры, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний Стороны фиксируют данные замечания в Акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний, Стороны подписывают Акт осмотра (с указанием даты), что свидетельствует о факте осмотра Участником долевого строительства Квартиры и снятия всех замечаний.

В) В случае неявки Участника долевого строительства для осуществления осмотра Квартиры, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 60 (Шестидесятый) день со дня отправки Застройщиком уведомления, указанного в подпункте «А» настоящего пункта, о чем Застройщик составляет односторонний Акт осмотра Квартиры. При этом, обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, признаются с этого момента перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. То же правило распространяется на случаи неявки Участника долевого строительства на повторный осмотр Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Акте осмотра, содержащего замечания.

Г) Участник долевого строительства в период с одиннадцатого по тридцатый рабочий день с момента подписания Акта осмотра обязан явиться в офис Застройщика по его фактическому адресу, указанному в настоящем Договоре, для подписания Акта-приема передачи Квартиры, при этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра;

Д) В случае неявки Участника долевого строительства в срок, указанный в подпункте «Г» настоящего пункта, для подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Застройщик имеет право составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются с этого момента перешедшими к Участнику долевого строительства.

2.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома, предъявляемым к нему требованиям, Проекту и иным нормам, и правилам, действующим на территории Российской Федерации, и подтверждает факт создания Жилого дома, и, соответственно, является доказательством его удовлетворительного качества в целом.

2.1.11. В течение десяти дней с момента получения уведомления, в порядке, предусмотренном п.2.1.9 настоящего Договора, до подписания акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства обязан заключить договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг с определенным Застройщиком предприятием, осуществляющим функции по управлению и обслуживанию Жилого дома до выбора собственниками иного способа управления Жилым домом.

2.1.12. В соответствии с п. 5.6 настоящего Договора, произвести с Застройщиком окончательные взаиморасчеты по настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости проведения таких расчетов.

В случае, если после окончания строительства Жилого дома, общая площадь Квартиры после обмеров БТИ будет больше, чем предусмотрено в п. 1.1 настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м. Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику в счет оплаты стоимости по настоящему Договору за дополнительную площадь Квартиры, превышающую 1 (Один метр) денежные средства в размере, рассчитанном исходя из стоимости 1 (одного) кв.м., установленной в п. 5.1 настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные Застройщиком.

2.1.13. Участник долевого строительства обязан в максимально возможно короткий срок с момента подписания с Застройщиком акта приема-передачи Квартиры получить Свидетельство о регистрации права собственности на Квартиру в установленном законом порядке, оформив все необходимые для этого документы.

2.1.14. Настоящим, Участник долевого строительства дает свое письменное согласие на раздел/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка под **Жилым домом со встроенными помещениями общественного назначения № 2 по ПЗУ**, а также иных земельных участков под иные объекты недвижимости. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение и/или изменение предмета залога в связи с предстоящим разделом данного земельного участка.

2.1.15. С момента постановки на кадастровый учет выделенного земельного участка, расположенного под **Жилым домом со встроенными помещениями общественного назначения № 2 по ПЗУ**, и государственной регистрации Застройщиком своего права собственности на него, у Участника долевого строительства возникает право залога на вновь образованный земельный участок в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на другие земельные участки, находящиеся в собственности Застройщика выделенные из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

2.1.16. На основании ч. 1 ст. 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (*Далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ*), способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору является залог в соответствии со ст. 13 - 15 указанного выше закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ, наряду с указанным выше залогом, исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ, путем заключения **Договора № ГОЗ-62-1385/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 24 декабря 2015 г. с ООО «СК «РЕСПЕКТ»**.

2.1.17. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, а также с информацией о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ.

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

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

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи, в порядке, указанном в п. 2.1.9. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом Стороны настоящего Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.5. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением материалов и оборудования с гарантийным сроком эксплуатации менее пяти лет (на данные материалы и оборудование, использованные при строительстве Жилого дома, устанавливается гарантийный срок, соответствующий гарантийному сроку их эксплуатации, установленному производителем).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры Органом технической инвентаризации, и уменьшения общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м. Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму, превышающую 1 (один) кв.м. денежных средств в соответствии с п.5.6. настоящего Договора.

2.2.8. Застройщик обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, представить в регистрирующий орган вышеуказанное Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию или его нотариальную заверенную копию.

2.2.9. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома, в том числе на оплату услуг Заказчика, лица осуществляющего строительный надзор, генерального подрядчика, компенсацию затрат по проектным и предпроектным работам, оплату расходов на строительство Жилого дома, объектов, передаваемых органам государственной власти в соответствии с условиями инвестиционного контракта, объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Жилого дома, погашение полученных для строительства Жилого дома кредитов банков, займов и процентов по ним, компенсацию расходов по страхованию Объекта долевого строительства и на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Жилого дома.

2.2.10. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства по настоящему договору, должны будут возвращены Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным участником, в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора.

2.2.11. Застройщик до передачи Участнику долевого строительства Квартиры вправе вносить изменения в проектную документацию объекта недвижимости в целях приведения ее в соответствие с действующими нормами проектирования либо по требованию надзорных органов с последующим размещением проектной декларации в соответствии с действующим законодательством и п.1.3.3. настоящего договора.

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи – не позднее **4 квартала 2019 года.**

3.2. Стороны договорились, что Квартира может быть передана Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства, становясь собственником Квартиры, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость. Государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на Квартиру осуществляет Застройщик (либо уполномоченная Застройщиком организация) за счет Участника долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком (либо уполномоченной Застройщиком организацией) и Участником долевого строительства. Все расходы, связанные с оформлением Квартиры в собственность, несёт Участник долевого строительства.

4. Передача прав.

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, т.е. замены лиц в обязательстве, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика, выраженное в письменном виде, на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по замене лиц в обязательстве по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участником долевого строительства и произведенной Участником оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о замене лиц в обязательстве по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства. Передача прав и обязанностей по настоящему Договору возможно в соответствии с вышеуказанным Соглашением только до момента подписания Сторонами настоящего договора передаточного акта на Квартиру.

4.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по замене лиц в обязательстве самостоятельно, не соблюдая условий настоящего договора, Застройщик вправе отказать в признании замены стороны.

5. Цена договора и порядок оплаты.

5.1. Стороны договорились, что цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства по настоящему договору (Стоимость Квартиры), составляет _____ рублей **00 копеек**, стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры на момент заключения Договора _____ рублей и может быть изменена только по условиям п. 5.6 настоящего Договора.

5.2. Оплата по настоящему договору производится Участником долевого строительства, после осуществления государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном законодательством РФ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, если иное не будет согласовано Сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

5.4. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 5.1 Договора, в соответствии с графиком оплаты, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №3) на расчетный счет Застройщика **в срок до _____ г.**

5.5. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях.

5.6. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров БТИ, производимых по окончанию строительства Дома.

Расчет будет производиться исходя из стоимости одного квадратного метра Общей площади Квартиры, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

Доплата либо возврат денежных средств, в соответствии с п. 2.1.12. или 2.2.7. настоящего договора производится на основании подписываемого между Сторонами акта об уточнении взаиморасчетов, о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. В указанном акте, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств.

6. Ответственность Сторон.

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком

Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п.2.1.9 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, более чем три раза в течение двенадцати месяцев Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом «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.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.8. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «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.

6.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.3.1. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной настоящим Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.7. Все начисленные Застройщиком по настоящему Договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

7. Действие и расторжение договора.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок превышающий более чем на два месяца установленный настоящим договором;
- 2) неисполнения Застройщиком в срок обязанностей, предусмотренных п. 2.2.1. настоящего Договора
- 3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Квартиру непригодной для проживания;

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

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

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- существенного изменения размера Квартиры, более чем на 10 % от Общей площади Квартиры;

7.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 7.3 и 7.5 настоящего Договора основаниям Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

7.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления Стоимости договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (Два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по почте по адресу: _____, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. Заключительные положения.

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне информацию, представленную каждой из Сторон в связи с заключением, исполнением, расторжением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора или возникающие в связи с его заключением, исполнением, расторжением, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны вправе обратиться для их урегулирования в суд в порядке, установленном действующим законодательством, по месту

нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 календарных дней.

9.3. Стороны обязаны извещать друг друга обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов течение 15 календарных дней с даты соответствующих изменений. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору окажутся меньше планируемой Стоимости Квартиры, указанной в п.5.1. настоящего Договора, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Стоимости Квартиры (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 5.6. настоящего Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.5. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

Приложение № 1. Планировка квартиры.

Приложение № 2. Уровень отделки и внутренние инженерные сети

Приложение № 3. График оплаты.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, имеющих равную юридическую силу.

10. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО «Академ-29»

Адрес: 620026, г.Екатеринбург,

ул.Народной Воли, 65, оф.205

ИНН 6685100332, КПП 668501001

ОГРН 1156658074572,

р/с 40702810316540024871 в

Уральском банке ОАО "Сбербанк России",

к/счет 30101810500000000674,

БИК 046577674

Участник долевого строительства:

Гр.

_____/И.Н. Самойлов/

Приложение № 1
к Договору № А/____
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «__» ____20__ г.

Планировка квартиры.

Застройщик

ООО «Академ-29»

Адрес: 620026, г.Екатеринбург,
ул.Народной Воли, 65, оф.205
ИНН 6685100332, КПП 668501001
ОГРН 1156658074572,

Участники долевого строительства:

_____/И.Н. Самойлов/_____

Приложение № 2
к Договору № А/_____
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «___» _____ 20__ г.

Уровень отделки "подготовка под ремонт" и внутренние инженерные сети квартиры.

1. Характеристики основных проектных решений здания:

1.1. Фундамент здания – свайный, монолитные ж/б ростверки;

1.2. Каркас здания - монолитный, с монолитными колоннами, пилонами и диафрагмами жесткости, Плиты перекрытия и покрытия монолитные, ж/б.

1.3. Наружные стены блоки из ячеистого бетона.

1.3. Фасад здания – однослойная штукатурка по утеплителю

1.4. Кровля – плоская с организованным внутренним водостоком, не эксплуатируемая.

1.5. Внутренние стены и перегородки:

– межквартирные – кладка из штучных материалов

- межкомнатные - кладка из штучных материалов

2. Выполняемые отделочные работы:

Отделка помещений	Полы	Стены	Потолки	Двери
Ванная	Стяжка, Гидроизоляция.	Черновая штукатурка по нормам простой штукатурки	Шлифовка, (Железобетонное перекрытие)	Не устанавливаются
Санузел	Стяжка, Гидроизоляция.	Черновая штукатурка по нормам простой штукатурки	Шлифовка, (Железобетонное перекрытие)	Не устанавливаются
Кухня	Устройство черновой стяжки.	ППП-Затирка швов, Каменная кладка, ж/б стены - черновая штукатурка по нормам простой штукатурки ж/б стены - шлифовка	Шлифовка, (Железобетонное перекрытие)	Не устанавливаются

Жилые комнаты	Устройство черновой стяжки.	ПГП-Затирка швов, Каменная кладка, ж/б стены - черновая штукатурка по нормам простой штукатурки ж/б стены - шлифовка	Шлифовка, (Железобетонное перекрытие)	Не устанавливаются
Прихожая	Устройство черновой стяжки.	ПГП-Затирка швов, Каменная кладка, ж/б стены - черновая штукатурка по нормам простой штукатурки ж/б стены - шлифовка	Шлифовка, (Железобетонное перекрытие)	Входная металлическая с простым замком
Лоджии, Балконы	Плита перекрытия	Штукатурка, окраска	Выравнивание, затирка, окраска (Железобетонное перекрытие)	

Окна (без подоконных досок), двери балконов, лоджий – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;

Система канализации – стояки и разводка - полимерные трубы.

Сантехника – установка санфаянса выполняется в одном санузле в квартире. Устанавливается умывальник, унитаз, и арматура отечественного производства.

Система водоснабжения –поквартирная разводка горячей и холодной воды с установкой счетчиков потребления.

Система отопления – стояковая с установкой конечных приборов отопления

Электроразводка – полная разводка по квартире. Установка электроплиты не выполняется.

Пожарная сигнализация – установлены автономные пожарные извещатели.

Сети телефона, телевидения – до узла доступа, расположенного в этажном щитке. Телефонный номер не предоставляется.

Застройщик

Участник долевого строительства:

ООО «Академ-29»

Адрес: 620026, г.Екатеринбург,

ул.Народной Воли, 65, оф.205

ИНН 6685100332, КПП 668501001

ОГРН 1156658074572,

р/с 40702810316540024871 в

Уральском банке ОАО "Сбербанк России",

к/счет 30101810500000000674,

БИК 046577674

_____/И.Н. Самойлов/

_____/_____

Приложение № 3
к Договору № А/____
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «___» _____20___г.

График оплаты

В соответствии с Договором № А/____ участия в долевом строительстве от «___» ____20___ г. и настоящим графиком оплаты Участник долевого строительства вносит денежные средства Застройщику в следующие сроки:

№ п/п	Период, исчисляемый годами и месяцами	Сумма денежных средств

Итого: _____ руб.

_____/И.Н. Самойлов/

_____/_____

