

ДОГОВОР № ТК ____
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-3 СТРОЙ», в лице директора Самариной Ольги Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Заказчик-Застройщик»**, с одной стороны, и

_____, действующая от своего имени, именуемая в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и гостиничными номерами в стилобатной части, со встроено-пристроенной подземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей (№ 1 по ПЗУ)**, расположенный по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тверитина в Октябрьском районе (далее по тексту – «Объект»), основные характеристики которого указаны в Приложении № 1, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику следующий объект недвижимости:

– **квартиру № ____** (строительный), расположенной на _____ этаже строящегося дома, суммарной площадью ____ кв.м. (далее по тексту – **«Объект недвижимости»**),

а Участник обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять указанный **Объект недвижимости** в соответствии с условиями настоящего договора.

Стороны пришли к соглашению, что **суммарная площадь Объекта недвижимости** - состоит из суммы площади всех частей **квартиры**, включая общую площадь, площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь лоджий/балконов с учетом корректирующего (понижающего) коэффициента 0,7.

Суммарная площадь **Объекта недвижимости** является проектной и подлежит уточнению после обмеров БТИ, согласно п. 4.4. настоящего договора.

Проектная характеристика, расположение и планировка **Объекта недвижимости** определены в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на основании:

- *Разрешения на строительство № RU 66302000-4866 от 26.03.2015 г. выдано Администрацией города Екатеринбурга.*

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 2 252 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0601039:106, принадлежащем Заказчику-Застройщику на праве собственности на основании следующих документов:

- *Договора № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.;*

- *Дополнительного соглашения № 1 от 11.12.2014 г. к Договору № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.;*

- *Дополнительного соглашения № 2 от 22.12.2014 г. к Договору № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.;*

- *Дополнительного соглашения № 4 от 25.02.2015 г. к Договору № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.;*

- *Дополнительного соглашения № 5 от 01.06.2016 г. к Договору № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.;*

- *Дополнительного соглашения № 6 от 25.11.2016 г. к Договору № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.;*

- *Акта приема-передачи земельного участка от 09.12.2016 г. по Договору № 3 аренды земельных участков с правом выкупа от 10.11.2014 г.*

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

2.1.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документации и действующими нормативными документами.

2.1.2. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.3. Передать участнику **Объект недвижимости** после ввода Объекта в эксплуатацию в порядке и в сроки, предусмотренные ст.5 настоящего договора и в состоянии, указанном в Приложении № 3.

2.1.4. Предоставить Участнику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на **Объект недвижимости**, а именно: акт приема – передачи Объекта недвижимости в 2-х экземплярах, копию разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, справку о полной оплате Объекта недвижимости. Все расходы, связанные с оформлением вышеуказанных документов, несет Заказчик-Застройщик. Передача документов осуществляется только после выполнения Участником всех условий настоящего договора, в том числе после исполнения обязательств Участника по оплате Объекта недвижимости.

2.2. Заказчик-Застройщик вправе:

2.2.1. При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по настоящему договору отказаться от исполнения настоящего договора, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор и применить санкции, предусмотренные настоящим договором либо действующим законодательством РФ.

2.3. Участник обязуется:

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

2.3.2. Не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Заказчика-Застройщика.

2.3.3. Совершать действия, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.4. Предупредить Заказчика-Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по договору, вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств. Стороны в указанном случае вправе по дополнительному соглашению произвести замену лиц в обязательстве.

2.3.5. До получения документов, подтверждающих право собственности на **Объект недвижимости**, не производить без разрешения Заказчика-Застройщика перепланировку **Объекта недвижимости**, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменение фасада Объекта и т.д.

2.3.6. В срок не позднее двух месяцев с даты приемки **Объекта недвижимости** от Заказчика-Застройщика зарегистрировать право собственности на **Объект недвижимости** своими силами и за свой счет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

2.3.7. Заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Объекта, не позднее дня, с которого на него возлагаются расходы по содержанию **Объекта недвижимости**, согласно п.2.3.8. настоящего Договора.

2.3.8. Нести расходы на содержание **Объекта недвижимости** со дня подписания им акта приема-передачи Объекта недвижимости, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта недвижимости — со дня, следующего за днем, указанным в п.5.5. настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Заказчиком-Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Заказчика-Застройщика

2.3.9. После ввода Объекта в эксплуатацию принять **Объект недвижимости** в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 5 настоящего договора.

2.3.10. Не устанавливать на фасаде Объекта оборудование под кондиционеры. Установка оборудования под кондиционеры осуществляется только в местах, указанных Заказчиком-Застройщиком.

2.4. Права Участника.

2.4.1. Участник имеет право посещения строительной площадки для ознакомления с ходом ведения работ только в сопровождении представителя со стороны Заказчика-Застройщика или генподрядной организации, ответственной за безопасное ведение работ.

2.4.2. Уступка прав требований по настоящему договору производится в соответствии с действующим законодательством РФ и п.п. 12.1 – 12.6 настоящего договора.

3. Стоимость Объекта недвижимости.

3.1. Стороны договорились установить стоимость **Объекта недвижимости** в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Стоимость одного квадратного метра **Объекта недвижимости** определяется путем деления стоимости **Объекта недвижимости** на суммарную площадь **Объекта недвижимости**, указанную в п. 1.1. договора.

3.3. Стоимость **Объектов недвижимости** подлежит изменению только в порядке и случаях указанных в настоящем договоре, согласно п. 4.4.

3.4. В стоимость **Объекта недвижимости** входят:

- затраты на строительство Объекта, благоустройство территории, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и

коммуникаций дома, охрана Объекта и обеспечение контрольно-пропускного режима, содержание территории и прочие аналогичные расходы) до момента передачи **Объекта недвижимости** Участнику по акту приема-передачи;

- расходы на оплату услуг Заказчика-Застройщика в размере _____ (_____)
рублей, НДС не облагается;

- сумма экономии Заказчика-Застройщика определяется как разница между стоимостью Объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора, перечисленной Участником в рамках настоящего Договора, и фактическими затратами на строительство, а также расходами на оплату услуг Заказчика-Застройщика. Сумма данной экономии определяется по окончании строительства, возврату Участнику не подлежит и остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

4. Порядок расчетов.

4.1. Участник производит оплату за Объект недвижимости, согласно графику платежей, указанному в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, с учетом того, что оплата в полном объеме будет произведена Участником до подписания акта приема-передачи квартиры.

Участник производит оплату за Объект недвижимости, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Заказчика-Застройщика, указанный в Договоре, в следующем порядке:

4.2. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Форма расчетов - денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ. По соглашению сторон возможны иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. После получения Заказчиком-Застройщиком паспорта БТИ на Объект и полного выполнения Участником обязательств по настоящему договору Заказчик-Застройщик выдает Участнику все необходимые документы для оформления права собственности участника на **Объект недвижимости**. Оплату расходов по оформлению **Объекта недвижимости** в собственность производит Участник.

4.4. Суммарная площадь **Объекта недвижимости** подлежит уточнению после получения Заказчиком-Застройщиком результатов обмеров **Объекта недвижимости** по данным БТИ. При изменении суммарной площади **Объекта недвижимости** Стороны договорились действовать следующим образом:

4.4.1. В случае, когда фактическая суммарная площадь **Объекта недвижимости** по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в большую сторону Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за увеличение площади **Объекта недвижимости**, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора. Оплата денежных средств за увеличение площади **Объекта недвижимости** производится в течение 10 (рабочих) дней с момента получения Участником письменного уведомления от Заказчика-Застройщика об оплате денежных средств за увеличение площади **Объекта недвижимости**.

4.4.2. В случае, когда фактическая суммарная площадь **Объекта недвижимости** по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 1,0 (один) квадратный метр, Заказчик-Застройщик возвращает денежные средства за разницу, превышающую 1,0 (один) квадратный метр, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора. Возврат денежных средств, при уменьшении площади **Объекта недвижимости**, производится в течение 10 (рабочих) дней с момента получения Заказчиком-Застройщиком письменного уведомления от Участника о возврате денежных средств.

4.5. Фактом оплаты Участником цены Договора считается произведенной:

- в случае оплаты в безналичном порядке — в день поступления денежных средств на расчетный счет Заказчика-Застройщика;

- в случае оплаты в наличном порядке — в день внесения денежных средств в кассу Заказчика-Застройщика.

4.6. При оплате стоимости Объекта недвижимости Участником Заказчик-Застройщик в первую очередь засчитывает оплату услуг Заказчика-Застройщика.

5. Передача объекта недвижимости. Гарантии качества на объект долевого строительства.

5.1. Передача Объекта недвижимости Заказчиком-Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи. В акте о передаче Объекта недвижимости указываются дата передачи, основные характеристики Объекта недвижимости, а также иная информация по усмотрению сторон. К данному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

5.2. Срок окончания строительства – не позднее «01» апреля 2017 года. Заказчик-Застройщик вправе закончить строительство Объекта ранее «01» апреля 2017 года. Сроком окончания строительства является дата получения Заказчиком-Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный п. 5.2. настоящего Договора срок, Заказчик-Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан письменно уведомить об этом Участника и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача **Объекта недвижимости** Участнику осуществляется в срок не позднее 01.12.2017 г.

Заказчик-Застройщик имеет право досрочно передать **Объект недвижимости** Участнику.

5.3. Заказчик-Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче **Объекта недвижимости** не менее, чем за месяц до наступления срока начала передачи **Объекта недвижимости**, по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае несвоевременного уведомления Заказчика-Застройщика Участником о смене почтового адреса Участника, Заказчик-Застройщик не несет ответственность за неполучение Участником уведомления о готовности к передаче **Объекта недвижимости** и считается исполнившим обязанность по уведомлению.

5.4. Участник обязан принять **Объект недвижимости** в течение 10 дней с момента получения уведомления Заказчика-Застройщика о готовности к передаче **Объекта недвижимости**.

5.5. В случае уклонения Участника от приемки **Объекта недвижимости** (в том числе непринятие участником в срок, указанный в п. 5.4. настоящего договора) Заказчик-Застройщик вправе в соответствии с действующим законодательством составить односторонний акт о передаче **Объекта недвижимости**, о чем делается соответствующая отметка в передаточном акте. При этом к передаточному акту прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления Участнику.

При этом Заказчик-Застройщик считается исполнившим обязанность по передаче **Объекта недвижимости**, а риск случайной гибели или порчи **Объекта недвижимости** признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта.

5.6. Передача **Объекта недвижимости** Участнику осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему договору, в т.ч. финансированию, и после получения Заказчиком-Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.7. Гарантийный срок на **Объект**, указанный в п. 1.1. настоящего договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в их состав, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта недвижимости** - не более гарантийного срока завода-изготовителя согласно сертификатам и паспортам и не может составлять менее чем 3 (Три) года. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта недвижимости** и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Заказчиком-Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5.8. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона, с последующей компенсацией расходов на привлечение экспертной организации виновной стороной.

5.9. Гарантийный срок на **Объект недвижимости** прекращает свое действие в случае осуществления Участником долевого строительства перепланировки **Объекта недвижимости**, переоборудования **Объекта недвижимости**, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приема от Заказчика-Застройщика. Заказчик-Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.10. После ввода Объекта в эксплуатацию, Заказчик-Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией, вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

6. Односторонний отказ от исполнения договора.

6.1. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством РФ.

7.2. За просрочку платежей, предусмотренных графиком платежей, Заказчик-Застройщик на основании отдельно выставленного счета вправе начислить Участнику пеню в размере 0,5 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки платежа.

7.3. В случае несвоевременного внесения платежей Участником в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта недвижимости, компенсации расходов Заказчика-Застройщика на содержание Объекта недвижимости после дня, с которого эти расходы должен нести Участник, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 1% (одного) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. В случае уклонения Участником от приемки Объекта недвижимости либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7.5. В случае нарушения Участником обязанности по регистрации права собственности на **Объект недвижимости**, установленный п.2.3.6. настоящего Договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 20 000,00 (Двадцати тысяч) рублей 00 копеек.

7.6. В случае нарушения Участником обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему в срок, установленный п.10.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Заказчиком-Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.8. В случае безосновательного отказа (не предусмотренного действующим законодательством РФ) Участника от исполнения настоящего договора, Участник выплачивает Заказчику-Застройщику штраф в размере 5 % (пяти) процента от стоимости **Объекта недвижимости**.

7.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае окончания строительства Объекта (Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п.5.2. настоящего договора) позднее 01.04.2017 г., но при своевременной - до 01.12.2017 г. (п.5.2. настоящего договора) передачи Объекта недвижимости Участнику долевого строительства, Застройщик не несет материальной и иной ответственности за просрочку окончания строительства.

8. Способы обеспечения Заказчиком-Застройщиком обязательств по договору

8.1. В том случае если **Объектом недвижимости** по настоящему договору является **жилое помещения**, то исполнение по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по передаче **жилого помещения** Участнику обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Заказчика-Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта недвижимости** Участнику. В связи с чем, Заказчик-Застройщик, согласно п. 2 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 - ФЗ, заключил Соглашение о взаимодействии № 16044G9G00007 при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 25.08.2016 г. гражданской ответственности Заказчика-Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Объекта недвижимости** по настоящему договору со страховой организацией, удовлетворяющей всем требованиям законодательства для заключения указанного соглашения о взаимодействии, **Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК»)** (Страховщик), Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что Заказчик-Застройщик довел до его сведения условия страхования, которые определены правилами страхования, принятыми Страховщиком.

В случае если **Объектом недвижимости** по настоящему договору является **нежилое помещения**, то исполнение по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по передаче **нежилого помещения** Участнику не обеспечивается заключением договора страхования гражданской ответственности Заказчика-Застройщика.

8.2. Исполнение по настоящему договору обязательств Заказчика-Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, а также уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом, согласно п. 1 ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего договора.

9. Форс-мажор.

9.1. 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 органов власти, принятые после заключения договора), препятствующих выполнению настоящего договора, сроки выполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, соразмерно увеличиваются на время действия этих обстоятельств.

9.2. 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.

9.3. 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.

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

10. Срок действия договора.

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязанностей по нему. Условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие до государственной регистрации настоящего договора.

10.2. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и дополнительных соглашений к нему в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора и дополнительных соглашений.

11. Порядок разрешения споров.

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

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

11.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, с соблюдением претензионного порядка разрешения спора, со сроком ответа на претензию до 30 дней с даты получения претензии.

12. Уступка прав по договору.

12.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается с письменного согласия Заказчика-Застройщика и только после уплаты им Заказчику-Застройщику цены Договора.

12.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Заказчику-Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Заказчика-Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

12.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права.

12.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

12.5. Участник обязуется предоставить Заказчику-Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган в течение 2 (двух) дней с даты, указанной в расписке.

В случае приостановления регистрации договора (соглашения) уступки прав требования сообщать Заказчику-Застройщику о приостановлении регистрации, а также ее причинах в течение 2 (двух) рабочих дней с момента приостановления.

12.6. Залог прав Участника по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Заказчика-Застройщика.

13. Заключительные положения.

13.1. Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены Заказчиком-Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

13.2. Свидетельством исполнения Заказчиком-Застройщиком обязательств, связанных с постройкой и сдачей Объекта в эксплуатацию качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП, является издание распорядительного правового акт органа исполнительной власти о вводе Объекта в эксплуатацию.

13.3. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией Заказчика-Застройщика от «15» июля 2015 г., со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о Заказчике-Застройщике и проекте строительства.

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

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

13.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

13.7. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

13.8. При подписании настоящего договора Участник ознакомился со всеми документами, дающими Заказчику-Застройщику право на осуществление обязательств по настоящему договору.

13.9. На момент заключения Договора приложениями договора являются:

Приложение № 1. Основные характеристика **Объекта**.

Приложение № 2. Проектная характеристика, расположение и планировка **Объекта недвижимости**.

Приложение № 3. Характеристики отделки **Объекта недвижимости.**

Приложение № 4. График платежей.

13.10. При подписании настоящего договора Участник дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных Заказчику-Застройщику и Страховщику.

14. Реквизиты сторон.

Заказчик-Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ-3 СТРОЙ»,

Юридический и почтовый адреса: 620137, г. Екатеринбург,

ул. Коммузовская, д.21/б, оф.12 тел /факс 374-02-31

Банковские реквизиты:

ИНН 6670426691/КПП 667 001 001 ОГРН 1146670016734

Уральский банк ПАО «Сбербанк» р/счет – 40702810516540013899, К/С 30101810500000000674

в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. БИК 046577674

Участник: _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ

_____, зарегистрирована по адресу: г.

Екатеринбург, ул. _____.

Подписи и печати сторон:

Участник:

_____/_____

Заказчик-Застройщик:

_____/ О.А. Самарина/
М.П.

Основные характеристика Объекта.

Вид и назначение: многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и гостиничными номерами в стилобатной части, со встроено-пристроенной подземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей (№ 1 по ПЗУ).

Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский р-он, ул. Тверитина.

Количество этажей: 21.

Общая площадь многоквартирного дома: 12 138 кв м.

Сейсмостойкость: величина расчетной силы сейсмического воздействия на площадке строительства оценена в 6,0 баллов по шкале MSK-64, в соответствии с нормами СП 14.13330.2011 проектной документацией требования по сейсмостойкости не нормируются.

Класс энергоэффективности: С (нормальный).

Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитные наружные и внутренние стены, монолитные перекрытия с капителями, являющиеся жесткими горизонтальными дисками.

Наружные стены из кирпичной кладки с наружным утеплением.

В наружных и внутренних стенах из кирпичной кладки 21-го этажа предусмотрено устройство монолитного железобетонного пояса.

Подписи и печати сторон:

Участник:

_____ / _____ /

Заказчик-Застройщик:

_____ / О.А. Самарина/
М.П.

Проектная характеристика и планировка Объекта недвижимости

Проектная характеристика – квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

Этаж	
Строительный номер Объекта недвижимости	
Общая площадь Объекта недвижимости	
Площадь лоджии/балкона	
Суммарная площадь Объекта недвижимости (включает общую площадь квартиры и площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,7)	

Планировка

Подписи и печати сторон:

Участник:

_____ / _____ /

Заказчик-Застройщик:

_____ / О.А. Самарина/
М.П.

Характеристика отделки квартиры

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ И ОБОРУДОВАНИЯ КВАРТИРЫ:

Высота помещений – не менее 2,70 м.- 4-й этаж, не менее 2,90 м.- с 5 и выше.

Потолок- монолитная железобетонная плита.

Полы в комнатах, коридорах и кухнях – бетонная стяжка.

Полы в санузлах – бетонная стяжка с гидроизоляцией.

Стены в комнатах, коридорах и кухнях: наружные кирпичные- улучшенная штукатурка, внутренние кирпичные-улучшенная штукатурка, межкомнатные-затирка.

Санузлы и ванные комнаты: стены кирпичные – улучшенная штукатурка, потолки – монолитная железобетонная плита.

Оконные блоки из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники пластиковые.

Остекление лоджий – алюминиевый профиль с одинарным стеклом.

Лоджии, балконы: стены- улучшенная штукатурка, декоративная штукатурка, пол- монолитная железобетонная плита.

Входная квартирная дверь – сейф-дверь оборудована двумя замками, глазком.

Отопление: электроотопление греющим кабелем уложенным в стяжку пола.

Вентиляция: естественная вытяжка, оборудование для обеспечения воздухообмена

Приборы учета – установлены индивидуальные счетчики электроэнергии.

Канализация: стояки – трубы ПВХ.

Сантехническое оборудование: один санузел оборудован унитазом и раковиной со смесителем.

Слаботочные сети: установка внутриквартирного слаботочного щита с возможностью прокладки линий телевидения, телефон, домофон, Интернет.

Электрооборудование: выполнена внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, на кухне предусмотрен вывод для подключения электрической плиты (плита не устанавливается).

Пожарная сигнализация и оповещение: установлены датчики, смонтирована система оповещения.

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ.

Подписи и печати сторон:

Участник:

Заказчик-Застройщик:

_____/_____

_____/ О.А. Самарина/
М.П.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата внесения платежа	Сумма, руб.	
В течение пяти рабочих дней после государственной регистрации договора долевого участия в строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области		
Итого:		

Подписи и печати сторон:

Участник:

_____ / _____ /

Заказчик-Застройщик:

_____ / О.А. Самарина/
М.П.