**ПРОЕКТ ДОГОВОРА участия в долевом строительстве № \_\_\_\_**

г. Каменск-Уральский «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой»** в лице генерального директора Кузнецова Михаила Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Застройщик*»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «***Участник долевого строительства***», с другой стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

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

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

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

**- кухни (площадь \_\_\_ кв. м.);**

**- санузла (площадь \_\_\_ кв. м.);**

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

**- коридора (площадь \_\_\_ кв. м.),**

расположенная в Многоквартирном доме, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, секция \_1\_ на \_\_\_ (\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_ (\_\_\_) согласно описанию Объекта долевого строительства, указанному в п. 2.2. настоящего Договора и Плану (Приложение N 1 к настоящему Договору), создаваемому с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства* и подлежащего передаче ему с выполненными в нем работами и уровнем отделки согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Сведения о наличии в Объекте долевого строительства лоджий:

**- лоджия (площадь \_\_\_ кв.м.[[1]](#footnote-2)) (*при наличии в Объекте долевого строительства двух и более лоджий указывается площадь каждой лоджии: лоджия № 1 площадью \_\_ кв.м., лоджия № 2 площадью \_\_ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере лоджии на Плане Объекта долевого строительства*)**

**Проектная общая приведенная площадь составляет \_\_\_ кв. м.**

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

Указанный перечень является полным и окончательным.

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

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

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

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

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

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Цена договора, исходя из стоимости 1 кв.м. на дату заключения Договора, **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.**

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

***ВАРИАНТ № 1***

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

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

***ВАРИАНТ № 2***

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

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

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

– актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и т.п.;

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

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

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

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

**5.1. Обязательства *Застройщика*:**

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

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

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

1) о завершении строительства Многоквартирного дома;

2) о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

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

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

5.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии выполнения *Участником долевого строительства* обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, *Застройщик* передает *Участнику долевого строительства* необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

– справку о полной оплате;

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

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

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

5.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности *Участника долевого строительства* на вышеуказанный Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

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

**5.2. Обязательства *Участника долевого строительства*:**

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

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

5.2.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* обязуется выбрать в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством, эксплуатирующую организацию и заключает с эксплуатирующей организацией, принявшей Многоквартирный дом в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. *Участник долевого строительства* вносит плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного жилого дома ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного *Застройщиком* в порядке, предусмотренном настоящим Договором).

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

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

5.2.6. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия *Застройщика* только после уплаты *Участником долевого строительства* цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. ***Участник долевого строительства*** **вправе** в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) *Застройщиком* с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, *Участник долевого строительства* вправе потребовать от *Застройщика* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6. ГАРАНТИИ

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

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

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

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

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

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания *Застройщиком* первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

– строящийся на земельном участке Многоквартирный дом.

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа *Участник долевого строительства* уплачивает З*астройщику* неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

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

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства); - обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

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

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

**Данная доверенность оформляется на лиц, указанных в перечне, предоставленном *Застройщиком*. Услуги по регистрации Договора участия в долевом строительстве (дополнительных соглашений и изменений к нему) и права собственности на Объект долевого строительства оказываются по отдельному соглашению и в стоимость данного Договора не входят. В стоимость настоящего Договора не входит также оплата всех необходимых сборов и пошлин.**

При условии заключения соответствующего отдельного договора между *Застройщиком* и *Участником долевого строительства* *Застройщиком* осуществляется государственная регистрация права собственности *Участника долевого строительства* на указанный в п. 1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.3. Договор считается полностью исполненным:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.15. К Договору прилагаются:

- план Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

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

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «УКС Каменскстрой» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

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

Банковские реквизиты:

р/сч. 40702810800000023717 в ПАО "СКБ-БАНК" Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

к/сч. 30101810800000000756 БИК 046577756

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**м.п.**

1. **При указании площади лоджии применяется понижающий коэффициент 0,5.** [↑](#footnote-ref-2)