

Общество с ограниченной ответственностью «Скон», в лице директора Мартюшева Кирилла Андреевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____ (_____), именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», 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:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство 4-х секционного жилого дома со встроенными помещениями медицинского центра, детского клуба и офисов на 1-ом этаже (№1 по ПЗУ), встроенно-пристроенной подземной автостоянки (№2 по ПЗУ), подлежащих строительству на земельном участке площадью 2915 кв. м., кадастровый номер 66:41:0704008:21, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под региональный центр адаптивно-рецепторной терапии, расположенном по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Блюхера, д. 16б, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Дольщику квартиру № __ строительный, на __ (____) этаже, суммарной проектной площадью _____ кв.м., далее по тексту «Квартира», а Дольщик обязуется своевременно финансировать свое долевое участие в строительстве указанной квартиры и принять квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 66302000 – 4922 выдано Администрацией города Екатеринбурга от 20 апреля 2015 г.;

1.2.2. Договор аренды земельного участка № б/н от 14.10.2015г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Свердловской области 23.12.2015 г. под № 66-66/001-66/001/305/2015-2378/2.

1.2.3. Проектная декларация опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте www.gkpiener.ru. При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Застройщик осуществляет организацию строительства Объекта путем проведения комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства в т.ч. осуществляет функции Заказчика в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Дольщика к участию в финансировании строительства Объекта на основании указанных в п. 1.2. Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Квартиры. Застройщик гарантирует, что передаваемая Дольщику Квартира на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

1.5. Квартира передается Дольщику в состоянии, определенном в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Срок окончания производства строительного-монтажных работ объекта с учетом работ по благоустройству прилегающей территории: III квартал 2017 года.

1.7. Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора. Дольщик подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.
- О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.
- Об Объекте, в котором расположена Квартира.
- О характеристиках Квартиры.

• Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Квартиру.

- О моменте возникновения права собственности Дольщика на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта.
- О правовых основаниях строительства Объекта (п.1.2. Договора).
- О переходе на Дольщика бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.

1.8. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Дольщика по Договору является Квартира в Жилом доме, определенная в п.1.1. настоящего Договора и Приложении № 1 к нему, а также доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

2.2. Характеристика (Приложение № 1) и планировка (Приложение № 2) передаваемой Квартиры, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, устанавливаются Застройщиком и прилагаются к Договору. Планировка Квартиры носит информационный характер. Дольщик проинформирован и согласен с тем, что проектные решения могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих технических регламентов).

2.3. Общая фактическая площадь Квартиры определяется по справке на основании фактических замеров, проведенных при вводе Жилого дома в эксплуатацию специализированной организацией, площадь балконов принимается к расчету с коэффициентом 0,3, площадь лоджий, принимается к расчету с коэффициентом 0,5. Сумма общей фактической площади Квартиры и площади балконов, лоджий, иных помещений вспомогательного назначения, является фактической

суммарной площадью Квартиры для окончательного взаиморасчета. Методика расчета суммарной площади Квартиры является существенным условием Договора (ст. 432 Гражданского кодекса РФ).

Изменение фактической суммарной площади Квартиры относительно суммарной проектной площади Квартиры больше чем на 1 (Один) кв.м. (Квадратный метр) является основанием для заключения в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Дольщика об изменении площади Квартиры дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

2.4. Существенным изменением проектной документации Объекта, а именно размера передаваемой Дольщику Квартиры, Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 7 (Семь) % от общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора. Иные несущественные изменения проектной документации Объекта вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

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

2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом акт приема-передачи квартиры подписывается в четырех экземплярах: два из которых остаются у Застройщика, два передаются Дольщику. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стоимость 1 кв.м. суммарной проектной площади Квартиры на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек. Размер оплаты по договору определяется как произведение цены одного квадратного метра суммарной площади Квартиры на суммарную проектную площадь Квартиры, установленную настоящим Договором.

Размер оплаты по Договору составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

3.2. Дольщик обязуется в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации Договора оплатить за счет собственных средств часть Цены договора в размере _____ в качестве оплаты за _____ квадратных метров согласно расчету, определенному в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. Дольщик обязуется после государственной регистрации Договора оплатить оставшуюся часть Цены договора, согласно Приложению № 3 к Договору.

3.4. В случае досрочного выполнения обязанности по оплате стоимости Объекта долевого строительства, Дольщик производит расчет оставшейся суммы по цене из расчета стоимости одного квадратного метра, установленной Застройщиком на дату оплаты в Приложении № 3 к Договору.

3.5. Указанная стоимость включает в себя возмещение затрат на строительство Квартиры, а также оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию Квартиры. Моментом оказания услуги является передача готовой Квартиры, которая оформляется актом приема-передачи.

3.6. Оплата по настоящему Договору производится Дольщиком в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3), который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами.

3.7. В случае, когда фактическая общая площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в большую сторону, Дольщик до подписания акта приема-передачи Квартиры, в течение 10 дней с даты направления Застройщиком Дольщику сообщения (уведомления) Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче оплачивает Застройщику денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, рассчитанной как цена настоящего Договора, поделенная на площадь Квартиры, указанную в п. 1.1. настоящего договора.

3.8. В случае, когда фактическая общая площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в меньшую сторону, Застройщик возвращает денежные средства за разницу, исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, рассчитанной как цена за Квартиру, указанную в Договоре, поделенная на площадь Квартиры, указанную в п. 1.1. настоящего договора в течение 90 дней с даты подписания Дольщиком акта приема-передачи Объекта.

3.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.10. Дольщик путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных с строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Дольщиком.

4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик за счет привлеченных денежных средств, в том числе средств Дольщика, осуществляет строительство Жилого дома с вводом его в эксплуатацию **в III квартале 2017 года.**

4.2. Срок передачи Квартиры: **до 30 декабря 2017 года.**

Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

4.3. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения сообщения (уведомления) Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче при отсутствии претензий к Квартире. Дольщик, до подписания передаточного акта приема-передачи Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра Квартиры, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Застройщик обязан безвозмездно устранить данные несоответствия в течение 2 (Двух) месяцев.

4.4. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, когда сообщение (уведомление) Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче признается доставленным Дольщику, составить односторонний акт приема-передачи в соответствии с требованиями законодательства. Уклонением Дольщика от принятия Квартиры признается немотивированный отказ Дольщика от принятия Квартиры, неявка Дольщика без уважительных причин в предусмотренный Договором срок для принятия Квартиры и любое другое бездействие Дольщика в принятии Квартиры без уважительных причин, в том числе вызванное ненадлежащим исполнением Дольщиком своей обязанности по своевременному уведомлению Застройщика о любых изменениях фамилии, места жительства (места нахождения), контактных телефонов.

4.5. Передача Квартиры Дольщику осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в том числе по финансированию, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

4.7. Застройщик в течение шестидесяти календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 4.4. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

4.8. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение тридцати дней со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Квартиру по акту приема-передачи объекта долевого строительства или отказаться от подписания акта приема-передачи квартиры с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме.

4.9. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Квартиры, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

4.10. Подписание Дольщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства или оформление Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, является подтверждением Дольщиком надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить все функции Застройщика, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательных работ, разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений, выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями, привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома, выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков, осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу, строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

5.1.2. При условии своевременного выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п.1.1. настоящего Договора Жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Квартиру, указанную в п.1.1. настоящего Договора.

- 5.1.3. Застройщик сообщает Дольщику:
- о завершении строительства Жилого дома;
 - о готовности Квартиры к передаче;

Застройщик предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

5.1.4. При обнаружении Дольщиком некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими и (или) привлеченными силами в технически разумные сроки.

5.1.5. В течение трех месяцев после окончания выполнения строительно-монтажных работ, срок выполнения которых определен в п. 1.6. Договора, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

5.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик передает Дольщику необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанную Квартиру, а именно:

- справку об отсутствии задолженности по Договору;
- акт приема-передачи.

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

5.1.6. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Дольщика на вышеуказанную Квартиру не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

5.2. Обязательства Дольщика:

5.2.1. Дольщик обязуется выполнить все условия настоящего Договора и в установленный Приложением № 3 срок осуществить финансирование долевого участия в строительстве Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора. За услуги по оформлению текста настоящего договора Дольщик при подписании настоящего договора уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 500 (Пятьсот) рублей 00 коп, в том числе НДС 18%.

5.2.2. Путем подписания Договора Дольщик выражает свое согласие на государственную регистрацию Договора силами Застройщика. В связи с чем, Дольщик обязуется в течение пяти дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

- нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Дольщика действий, направленных на государственную регистрацию Договора, а также на совершение действий от имени Дольщика, направленных на снятие залога на земельный участок после передачи Квартиры Дольщику;

- нотариальное согласие супруга(и) на заключение Договора, либо нотариальную копию свидетельства о заключении брака;

- нотариальную копию свидетельства о расторжении брака, заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в случае, если Дольщик не состоял в брачных отношениях), а также иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений;

- иные необходимые документы.

5.2.3. Дольщик обязуется своевременно, т.е. в течение 10 (Десяти) дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства (места нахождения), банковских реквизитов, контактных телефонов, замене паспорта. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Дольщиком данной обязанности. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомления об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом, и в таком случае Дольщик считается надлежащим образом извещенным, не смотря на то, что по указанному в настоящем Договоре адресу более не проживает или не находится. Дольщик также считается надлежащим образом извещенным с даты поступления почтового отправления в соответствующее отделение связи в том случае, если заказное письмо Застройщика возвращено оператором связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или о неявке Дольщика за получением такого письма.

5.2.4. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать все необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

5.2.5. Дольщик обязуется принять от Застройщика Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

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

5.2.7. Дольщик принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанную в п.1.1. настоящего Договора Квартиру не проводить в ней 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.), в том числе не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада Жилого дома (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика.

В случае, если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или произведены указанные работы, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) процентов от Цены долевого участия в строительстве, указанной в п.3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры, фасада Жилого дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

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

5.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика и только после уплаты Дольщиком 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 Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6. ГАРАНТИИ

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

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

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

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое), входящее в состав Квартиры, составляет 2 (Два) года.

6.2.3. Указанный в п.6.2.1. гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Указанный в п.6.2.2. гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

6.3. При обнаружении Дольщиком в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в технически разумные сроки, при условии, что Дольщик заявил о них Застройщику в разумный срок с момента их обнаружения. При этом не подлежат удовлетворению требования (претензии) Дольщика о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Квартиры и для обнаружения которых не требовалось специальное оборудование, условия, мероприятия. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

При этом Застройщик не несет ответственность за обнаруженные недостатки (дефекты), произошедшие в результате нормального износа Жилого дома или его частей, неправильной эксплуатации Жилого дома или его частей Дольщиком или любыми третьими лицами, ненадлежащего ремонта, проведения любых переустройств, перепланировок Квартиры, произведенных Дольщиком или любыми третьими лицами, проведения Дольщиком работ по изменению фасада Жилого дома.

6.4. В случае обнаружения Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, Дольщик имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика.

6.5. При выявлении Дефекта Дольщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента приемки Квартиры направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

6.6. Если того требует характер Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины Дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Дольщика. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер Дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за Дефект несет Застройщик.

6.7. Если Дефект может привести к ухудшению качества Квартиры или Дома, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 10 (Десять) банковских дней, Дольщик уплачивает Застройщику 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. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении 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 30.12.2015 г. № 214-ФЗ.

7.4. В случае нарушения Дольщиком срока приемки Квартиры, указанного в п.4.3. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты Дольщиком штрафной неустойки в размере 0,05% от Цены долевого участия в строительстве, указанной в 3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

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

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

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

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

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

- 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.

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

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

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

7.10. Все начисленные Застройщиком по настоящему Договору штрафы и пени должны быть оплачены Дольщиком до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. В случае просрочки внесения платежей Дольщиком в соответствии с условиями настоящего Договора, а именно: просрочка 2 (Два) месяца и более (в случае если уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа), или просрочка внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, или просрочка внесения платежа 2 (Два) месяца и более (в случае если уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), **Застройщик вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора.**

8.2. Односторонний отказ Дольщика от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренных 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. Застройщик, в случае расторжения Договора, возвращает денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Договор считается полностью исполненным:

– со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры;

– со стороны Дольщика – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче.

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

9.6. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Регистрация изменений Договора осуществляется за счет средств и силами той стороны, по чьей инициативе вносятся изменения.

9.7. Оформление правоустанавливающих документов (свидетельства о праве собственности) на квартиру осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

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

9.9. Дольщик имеет право посещения строящейся Квартиры для ознакомления с ходом ведения работ только по предварительной договоренности с Застройщиком и в сопровождении представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ.

9.10. При условии заключения соответствующего отдельного договора между Застройщиком и Дольщиком Застройщиком осуществляется государственная регистрация права собственности Дольщика на указанную в п.1.1. настоящего Договора Квартиру в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.11. Все письменные требования и (или) уведомления направляются сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером или вручаются Дольщику под расписку. В случае если сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление (сообщение) или без уважительных причин не является за его получением в соответствующее отделение связи, то такая сторона считается уведомленной, извещенной и получившей соответствующее уведомление (требование, сообщение) с даты поступления почтового отправления, содержащего соответствующее уведомление (требование, сообщение), в отделение связи.

9.12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика и соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

9.13. Дольщик уведомлен, что Исполнение по настоящему договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом, согласно ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего договора.

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

9.15. Дольщик уведомлен, что Исполнение по настоящему договору обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства (квартир) Дольщику обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Дольщику. В связи с чем, Застройщик, согласно п.2 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключил генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-2133/2016 от «22» января 2016г. со страховой организацией (ООО «Региональная страховая компания»), удовлетворяющей всем требованиям законодательства для заключения указанного договора страхования. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия страхования, которые определены правилами страхования, принятыми ООО «Региональная страховая компания».

9.16. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Дольщиком и Застройщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления сторон, как устные, так и письменные отменяются, если таковые имели место между

сторонами. В связи с утратой такого рода договоренностями, соглашениями, обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями юридической силы, стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.17. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

9.19. К Договору прилагаются:

- характеристика Квартиры (Приложение № 1);
- план Квартиры (Приложение № 2).

9.20. Настоящий Договор прошит, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, один - для Застройщика, один - для регистрирующего органа. Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

9.21. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.22. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СКОН» 620075, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 53, оф. 508 ОГРН 1136685007910 ИНН/КПП 6685031985/668501001 Расчетный счет 40702810316540016009 в ОАО «Сбербанк России», г. Екатеринбург Корр. счет 30101810500000000674 БИК 046577674 Тел. (343) 378-41-09	Дольщик: _____ Дата рождения: _____ Паспорт: _____ Зарегистрирован по адресу: _____ Тел. _____ E-mail _____
---	---

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: _____/К.А. Мартюшев

Дольщик: _____/_____

М.П.

«Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования».

1. Квартира:

стены	грунтовка, штукатурка гипсовыми смесями
полы	монолитная плита, цементная стяжка
потолки	монолитная плита, выравнивание сухими смесями
окна	ПВХ
лоджия	Остекление одинарное, профиль алюминиевый. Потолок – монолитная плита, пол - цементная стяжка
двери входные	Сейф-двери Гардиан* с полимерным порошковым покрытием с наружной стороны и МДФ с внутренней стороны, с установкой глазка и 1 замка, с местом под установку 2 замка,
двери межкомнатные	не устанавливаются
отопление	вертикальные стояки с поэтажной разводкой в полу. Трубы – металлопластиковые. Радиаторы – стальные панельные с местом под установку терморегулятора, производство РФ. Установка индивидуального квартирного счетчика учета тепла не входит.
вентиляция	система естественной вентиляции
система водоснабжения и канализации	Установка квартирных счетчиков учета ХВС и ГВС. Стояки – труба оцинкованная стальная. Разводка – трубы полипропилен армированный стекловолокном с выводами. Канализация – стояки и трубы - полипропилен
автоматика пожаротушения и дымоудаления:	Установка автономных дымовых пожарных извещателей в помещениях по проекту
слаботочные сети	Установка радиоточки в кухне по проекту. Телевидение, телефонизация, интернет – до этажного щитка
электрооборудование	Разводка электрического кабеля по проекту с установкой электророзеток и выключателей отечественного производства. Вывод силового кабеля под электрическую плиту. Установка плиты не предусмотрена. Квартирные счетчики- двухтарифные с установкой в этажном щитке. Установка светильника в санузле и электропатрона в прихожей

санузлы:

стены	штукатурка цементно-песчаным раствором
пол	Монолитная плита. гидроизоляция, цементная стяжка
санфаянс	унитаз (1 шт.), умывальник (1 шт.). Производство РФ. Устанавливается в один санузел вне зависимости от кол-ва санузлов.
полотенцесушитель	устанавливается
мойка на кухне	не устанавливается.

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДИТ:

1. Установка бытовых приборов и электроплит.
2. Работы и оборудование, не указанные в настоящем приложении.

2. Отделка мест общего пользования

стены	грунтовка, штукатурка гипсовыми смесями, окраска вододисперсионной краской, плинтуса-плитка.
полы	стяжка, облицовка керамогранитом ,плинтус керамогранит
потолок	шпатлевка, окраска вододисперсионной краской светлых тонов
ограждения лестничных маршей и площадок	Перила стальные, поручни деревянные
освещение	По проекту, с установкой светильников в МОП

Лифт грузопассажирский, Век*

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

*Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Участника, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

ПОДПИСИ СТОРОН:

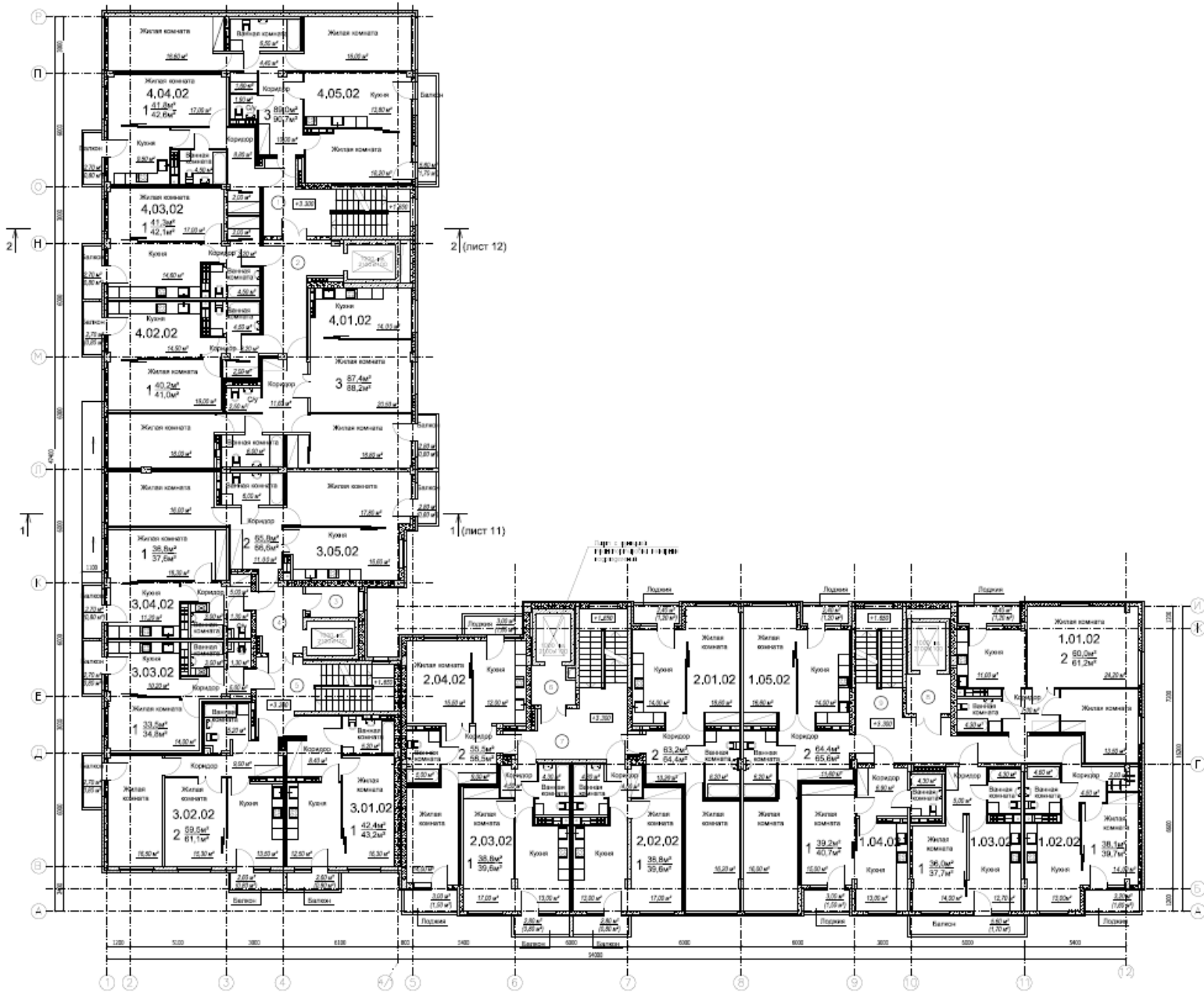
Застройщик:

Дольщик:

_____/_____
м.п.

_____/_____

ПЛАН КВАРТИРЫ



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Дольщик:

М.П.

М.П.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

по договору участия в долевом строительстве № _____ от 01.02.2016 г.

1. В соответствии с п. 3.6 Договора участия в долевом строительстве № _____ от 01.02.2016 г. (далее по тексту - Договор) Дольщик перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика (либо вносит их в кассу Застройщика) в размере, указанном в п. 3.1. Договора, в следующих размерах, в порядке и в сроки:

Дата платежа	Остаток задолженности, руб.	Платеж и погашение основного долга, руб.	Плата за предоставление рассрочки	Итого, сумма платежа

2. При перечислении денежных средств безналичным способом обязательства Дольщика считаются выполненными надлежащим образом с момента зачисления указанной суммы на расчетный счет Застройщика.

3. Дольщик вправе произвести все платежи, указанные в настоящем графике платежей, досрочно и единовременно.

4. Настоящий график платежей к Договору составлен и подписан Сторонами 01.02.2016 г. в трех экземплярах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

_____ / _____

м.п.

Дольщик:

_____ / _____