ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № П60-

г. Екатеринбург «__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эстейт Девелопмент», в лице Директора Журавлева Ильи Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин РФ _____, пол: _____, ____ года рождения, место рождения — _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, __.__.____г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, и

гражданин РФ _____, пол: _____, ____ года рождения, место рождения — _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, __.__.____г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Участники», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны»,

в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – ФЗ № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее указанное значение:

Дом – разновысотный 3-секционный (секции №№ 1.1., 1.2., 1.3.) жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения (№ 1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 2 по ПЗУ), строительство которого в соответствии с проектной документацией ведет Застройщик на Земельном участке, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Дом имеет следующие характеристики:

- количество этажей в секции 1.1. – 23;
- количество этажей в секции 1.2. – 7;
- количество этажей в секции 1.3. – 7;
- общая площадь – 27 122,5 кв. м;
- материал наружных (несущих) стен и поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В;
- расчетная интенсивность сейсмических воздействий – карта В (6 баллов по шкале MSK-64).

Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участникам после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 60
- секция, в которой расположена квартира –
- строительный номер квартиры –
- этаж, на котором расположена квартира –
- количество комнат квартиры –
- общая проектная площадь квартиры – кв. м (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)
- планировка квартиры и план этажа с указанием местоположения квартиры – согласно прилагаемому плану (Приложение № 2 к настоящему Договору)
- ведомость отделки квартиры – определена в Проектной декларации по Дому.

Земельный участок – земельный участок, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 60, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоквартирные дома смешанного использования с квартирами на верхних этажах; площадью 5 824,0 кв. м, кадастровый номер 66:41:0701028:3, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 66:41:0701028:3-66/001/2017-5, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать

соответствующий Объект долевого строительства в общую совместную собственность Участникам, а Участники обязуются уплатить обусловленную Договором Цену (с учетом положений п.п. 2.1.4., 3.5. настоящего Договора) и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Застройщик подтверждает, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 66:41:0701028:3-66/001/2017-5, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области;
- Разрешение на строительство № RU66302000-1138-2018 от 22.05.2018 г. (с изменениями, внесенными приказом № 205-П от 27.03.2019г.), выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Проектная декларация (размещена на сайте www.estate-development.su).

Участники вправе ознакомиться с вышеперечисленными документами, а также иными документами и проектной документацией на строительство Дома, в соответствии с требованиями ФЗ 214-ФЗ в офисе Застройщика, а также на сайте www.estate-development.su.

1.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивные элементы Объекта долевого строительства, без уведомления Участников долевого строительства.

1.5. Завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию в соответствии с разрешительными документами будут осуществлены в первом квартале 2021 года.

Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату выдачи Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре (проектная площадь), и площади по результатам обмеров (технической инвентаризации) Объекта долевого строительства в виде технического плана Дома. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

• В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в большую сторону более чем либо ровно на 1,0 (один) квадратный метр, Участники оплачивают денежные средства за разницу между проектной и фактической площадью, исходя из стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения настоящего Договора.

• В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем либо ровно на 1,0 (один) квадратный метр, Застройщик возвращает денежные средства за разницу между проектной и фактической площадью, исходя из стоимости строительства 1 квадратного метра на дату заключения настоящего Договора.

• В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров будет отличаться от проектной в любую сторону менее чем на 1,0 (один) квадратный метр, Стороны не производят дополнительных расчетов и такое изменение площади Объекта долевого строительства на Цену Договора не влияет.

1.7. По результатам обмеров Дома и всех квартир в Доме уточняется номер и общая площадь Объекта долевого строительства, а также адрес, присвоенный Дому, которые указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

1.8. Передача Объекта долевого строительства Участникам производится во втором квартале 2021 года.

В соответствии с настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участникам. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участниками всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участников с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться Участниками собственными силами и за свой счет.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. Обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство с третьими лицами и контролировать качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями СНиП, других технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями.
2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участников согласно п. 3.1. Договора, на возведение Дома и инженерных коммуникаций, в т.ч. на выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для строительства и ввода Дома в эксплуатацию, контроль за выполнением работ и оплату обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. вознаграждение Застройщика, а также на возмещение затрат Застройщика, в т.ч. на погашение сумм займов/кредитов, привлеченных в т.ч. до момента заключения настоящего Договора, а также процентов по ним, и направленных на оплату работ, необходимых для строительства Дома, в т.ч. выполненных и/или оплаченных до момента заключения настоящего Договора.
2.1.3. В установленном законодательством порядке сообщить Участникам о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.
2.1.4. Передать Участникам Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока при условии полной оплаты Участниками Цены Договора, включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома, и выполнения иных обязательств по Договору.
2.1.5. Выдать Участникам документы необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

- акт приема-передачи Объекта;
- справку о полной оплате стоимости Объекта.

Передача документов оформляется Актом.
2.1.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленный законодательством срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства.
2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
2.1.8. В согласованный Сторонами срок, после подписания Участниками настоящего Договора, совместно с Участником подать документы для государственной регистрации настоящего Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством РФ, и оплатить установленную законодательством государственную пошлину. Также в согласованный срок с момента подписания любых изменений и дополнений к настоящему Договору, в том числе Соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования, совместно с Участниками подавать документы для государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему Договору в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае приостановления регистрации настоящего Договора, изменений, дополнений к нему, сообщать Участникам о приостановлении регистрации, а также ее причинах.
2.1.9. В срок не позднее 5 (пяти) дней с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома выбрать управляющую организацию и заключить с ней соответствующий договор.
2.2. Права и обязанности Участников:
2.2.1. Участники обязаны уплатить Цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств по реквизитам, предоставленным Застройщиком. Участники обязуются не перечислять денежные средства в качестве оплаты по настоящему Договору на расчетный счет Застройщика до государственной регистрации настоящего Договора.
2.2.2. Участники не вправе посещать строящийся Дом, без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.
2.2.3. Участники также не вправе посещать Объект долевого строительства без представителя Застройщика после окончания строительства и до момента его передачи.
2.2.4. Участники обязаны не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведение обмеров или ввод Дома в эксплуатацию.
2.2.5. После подписания Договора совместно с Застройщиком Участники обязуются подать необходимые документы на регистрацию и оплатить установленную законодательством государственную пошлину в срок, установленный в п. 2.1.8. настоящего Договора.
2.2.6. Участники обязаны принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи после получения письменного уведомления от Застройщика об окончании строительства, получении

Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в сроки, установленные п. 1.8. настоящего Договора.
В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участников от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам со дня составления предусмотренного настоящим абзацем одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
2.2.7. Участники обязаны одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договор с управляющей организацией, привлеченной Застройщиком согласно п. 2.1.9. настоящего Договора.
2.2.8. С момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика, либо в случае неприемки Объекта долевого строительства в установленный срок, Участники, начиная со следующего дня после истечения данного срока, несут все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе компенсирует затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию в адрес управляющей организации. В случае нарушения Участниками установленного Договором срока приемки Объекта долевого строительства – Участники компенсируют Застройщику все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика.
2.2.9. В течение 2 (двух) месяцев с момента подписания Акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном действующим законодательством РФ порядке.
2.2.10. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участники обязуются не производить какие-либо перепланировки или переоборудование Объекта долевого строительства, а именно: замену строительных конструкций, сантехнических приборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменение проектного направления открывания входных дверей, установку наружных блоков кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.
2.2.11. До момента приемки квартиры и подписания соответствующего Акта приема-передачи Участники обязуются не заселяться в квартиру, не использовать водопроводные, канализационные, электрические сети в квартире.
2.2.12. Участники обязаны извещать Застройщика в письменном виде о смене почтового адреса (места проживания), изменения фамилии, иных данных, указанных в Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участниками информации в соответствии с действующим законодательством.
2.2.13. Участники обязаны предупредить Застройщика о невозможности выполнения своих обязательств по Договору вследствие каких-либо чрезвычайных обстоятельств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения информации о данных обстоятельствах.
2.2.14. Участники вправе переуступать право требования по настоящему Договору только в соответствии с условиями настоящего Договора и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. Участники возмещают Застройщику все затраты, связанные с юридическим оформлением договора уступки права требования.
2.2.15. Участники обязаны выполнять надлежащим образом иные обязанности, предусмотренные Договором.
2.2.16. Объект долевого строительства передается Участникам, при условии выполнения последним всех обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками Застройщику по настоящему Договору. Цена Договора составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек**, исходя из стоимости строительства одного квадратного метра в размере _____ **(_____) рублей 00 копеек.**

В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта долевого строительства, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования Дома, стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с

возведением Дома. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участников в целях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.
3.2. Уплата Цены Договора производится Участниками путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в размерах, в порядке и в сроки, предусмотренные графиком платежей, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
Внесение денежных средств по настоящему Договору производится Участниками по банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре либо указанным Застройщиком в счете на оплату, либо в письменном уведомлении. Уплата Цены Договора может быть произведена иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
В случае нарушения сроков внесения платежей Участники уплачивают Застройщику неустойку в размере, предусмотренном законодательством РФ.
Факт оплаты Участниками Цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иным соответствующим документом. Днем исполнения обязанности Участников долевого строительства по внесению платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
3.3. Участники вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных графиком платежей, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору. Досрочное внесение денежных средств Участниками не влечет за собой изменение установленной в п. 3.1. Цены Договора.
3.4. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участникам долевого строительства только после оплаты последним Цены Договора в полном объеме, с учетом положений п.п. 1.6., 3.1., 3.2., настоящего Договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.5. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:
3.5.1. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию по Дому;
3.5.2. Изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по результатам обмеров (технической инвентаризации);
3.5.3. Внесения изменений в технические характеристики Объекта долевого строительства по согласию Сторон;
3.5.4. Предоставления отсрочки или рассрочки на внесение платежей, указанных в Приложении № 1;
3.5.5. По обоюдному согласию сторон.

4. Гарантии качества

4.1. Качество выполнения любых работ, произведенных во время строительства Дома и Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
4.2. При обнаружении Участниками некачественно выполненных работ, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
• безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее чем по окончании срока, необходимого для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил.
• соразмерного уменьшения Цены Договора, но не более чем в пределах сметной стоимости конкретного вида обнаруженных некачественно выполненных работ в объеме конкретного Объекта долевого строительства.
Участники вправе устранить недостатки своими силами и потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков только в случае письменного отказа Застройщика от устранения данных недостатков и при условии, что выявленные недостатки являются устранимыми силами Участников без возможного ущерба для иных владельцев помещений в Доме, в ином случае - расходы Участников по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.
4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (капитальные конструкции), за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ввода дома в эксплуатацию, а на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое) – не более гарантийного срока завода-изготовителя согласно сертификатам и паспортам, но в любом случае не менее 3 (трех) лет с даты подписания первого Акта приема-передачи объекта в составе Дома.
Гарантийный срок на иные материалы и оборудование, используемые при строительстве Дома, устанавливается в соответствии с гарантийными сроками заводов изготовителей, но не превышают 1 (одного) года со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок с момента уведомления его Участников об этих недостатках. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные недостатки в случае осуществления Участниками перепланировки Объекта долевого строительства, переоборудования Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приемки от Застройщика. 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 Участниками или привлеченными им третьими лицами.

4.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

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

5. Ответственность Сторон и условия расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки.

5.3. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 1.5. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направляет Участникам соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В этом случае изменение Договора производится в соответствии с правилами действующего законодательства РФ.

5.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, блокады, забастовки, эмбарго, акты государственных органов любого уровня и др. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

5.6. По соглашению Сторон возможно досрочное расторжение Договора. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора. Возврат денежных средств, уплаченных Участниками по настоящему Договору, производится после расторжения Договора, в порядке, предусмотренном в Соглашении о расторжении Договора.

5.7. Участники долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

5.8. По требованию Участников долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

5.9. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (п. 4.5 ст. 5 и ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ), а именно в случаях:
• нарушения Участниками долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей Цены Договора) более чем на два месяца;
• нарушения Участниками сроков внесения платежей по графику более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца;
• иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
5.10. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 5.9. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участникам предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участниками такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участниками предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участников от его получения или в связи с отсутствием Участников по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 5.11. настоящего Договора.
5.11. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (п. 4 ст. 9. ФЗ № 214-ФЗ).
5.12. Возврат денежных средств, уплаченных Участниками по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
6.2. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Участникам Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев.
6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участникам сообщение (уведомление) о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участников о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников, предусмотренных п. 6.5. Договора. Участники, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения либо в иной срок по согласованию с Застройщиком.
6.4. Участники долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства согласно п. 4.2. Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2. Договора. Указание в Акте на несоответствие Объекта каким-либо иным пожеланиям Участников, не предусмотренным настоящим Договором, признается уклонением Участника от подписания Акта и влечет последствия, предусмотренные п. 6.5. настоящего Договора.
6.5. При уклонении Участников от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. Договора срок, или при отказе Участников от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.4. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, когда согласно п. 6.3. настоящего Договора Участники должны были приступить к приемке Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом оплата коммунальных и иных платежей за содержание Объекта долевого строительства со дня, когда Участники должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства, и до момента составления одностороннего акта приема-передачи возлагается на Участников, о чем Застройщик уведомляет выбранную управляющую организацию.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участниками прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме.

7.2. В случае неуплаты Участниками Цены Договора Застройщику уступка Участниками прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только с одновременным переводом долга на нового участника и только при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на перевод долга.
Соглашение об уступке вступает в силу после его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участники и (или) новый Участник.
7.3. Уступка Участниками прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, указанных в ч. 1 ст. 12.1 ФЗ № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге, с учетом особенностей, установленных ч.2.1. ст.13 ФЗ № 214-ФЗ:
- Земельный участок;
- строящийся на этом Земельном участке многоквартирный Дом.
8.2. В целях повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в созданную в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".
8.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участников с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.
8.4. После заключения Застройщиком Договора с Участником, имущество, указанное в п. 8.1. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться любому банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Дома.
8.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании ФЗ № 214-ФЗ, а также на основании договора с банком, не распространяется на Объект долевого строительства.

9. Дополнительные условия

9.1. Участники ознакомлены с проектной документацией и извещен о конструктивных особенностях Дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий Дома, об особенностях устройства наружных стен; об особенностях фасада; об особенностях остекления; об особенностях электрической разводки, разводки водопроводных и канализационных стояков, трубопроводов; об особенностях вентиляционных систем в квартирах и прочих конструктивных особенностях.
Подписанием настоящего Договора Участники подтверждают, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участники согласны.
9.2. Участники одобряют имеющиеся на день подписания договоры и дают согласия на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка/земельных участков.
9.3. Участники также выражают свое согласие на возможные последующие изменения вида разрешенного использования земельных участков, на которых осуществляется строительство, в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами застройки и землепользования Муниципального образования г. Екатеринбург, а также на регистрацию соответствующих изменений в Едином государственном реестре недвижимости.
9.4. Участнику известно, что земельный участок на котором осуществляется строительство Дома, кадастровый номер 66:41:0701028:3, площадью 5 824 кв. м принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 06/09 от 06.09.2017 г., запись регистрации 66:41:0701028:3-66/001/2017-4 от 14.09.2017 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области находится в залоге ООО КБ «»КОЛЬЦО УРАЛА», согласно кредитному договору № 4783/к-17 от 06.09.2017 г. и кредитному договору № 5177/клв-19 от 02.07.2019г., заключенным между ООО КБ «КОЛЬЦО УРАЛА» и ООО «Эстейт Девелопмент».
9.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.
9.6. Условия настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон

и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
9.7. Настоящим Участники 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 Участников в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Участников осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим в целях соблюдения исполнения обязательств по настоящему Договору. Участники подтверждают, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.
9.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
9.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра - для Застройщика, один - для Участников, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
1. Приложение № 1 «График платежей».
2. Приложение № 2 «Планировка квартиры и план этажа с указанием местоположения квартиры».

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:	ООО «Эстейт Девелопмент»
Юридический адрес:	620100, г. Екатеринбург, ул. Восточная, д. 176, кв. 57
ОГРН:	ОГРН 1126685025015
ИНН / КПП:	6685017853/668501001
Платежные реквизиты:	р/счет: 40702810616540044593 Уральский банк ПАО Сбербанк к/с: 30101810500000000674, БИК: 046577674
Директор	Журавлев Илья Борисович
Участник:	
Паспорт:	
Место регистрации:	
Адрес для направления корреспонденции:	
Тел.	
Участник:	
Паспорт:	
Место регистрации:	
Адрес для направления корреспонденции:	
Тел.	

Застройщик:
ООО «Эстейт Девелопмент»

_____
М.П.

Участники:

_____

_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № П60-

г. Екатеринбург «___» _____ 2019 г.

Объект долевого строительства - квартира, подлежащая передаче Участникам после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 60
- секция, в которой расположена квартира –
- строительный номер квартиры –
- этаж, на котором расположена квартира –
- количество комнат квартиры –
- общая проектная площадь квартиры – кв. м (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

График платежей:

п/п	Сумма, руб.	Срок платежа
1		В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № П60- от ««___» _____2019 г.

Застройщик:
ООО «Эстейт Девелопмент»

_____
М.П.

Участники:

_____

_____

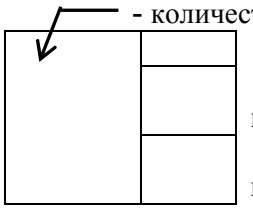
Приложение № 2 (планировка квартиры)
к Договору участия в долевом строительстве № П60-

г. Екатеринбург «___» _____ 2019 г.

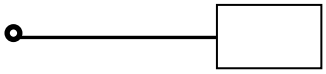
Объект долевого строительства - квартира, подлежащая передаче Участникам после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющаяся частью Дома. Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 60
- секция, в которой расположена квартира –
- строительный номер квартиры –
- этаж, на котором расположена квартира –
- количество комнат квартиры –
- общая проектная площадь квартиры – кв. м (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5)

Условные обозначения:



- количество комнат в квартире и тип планировки квартиры
- жилая площадь квартиры, кв. м
- проектная площадь квартиры (без учета площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв. м
- общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв. м



– Номер квартиры

Застройщик:
ООО «Эстейт Девелопмент»

_____
М.П.

Участники:

_____

_____

Приложение № 2 (план этажа с указанием местоположения квартиры)
к Договору участия в долевом строительстве № П60-

г. Екатеринбург «___» _____ 2019 г.

Этаж

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № П60- от «___» _____ 2019 г.

Застройщик: ООО «Эстейт Девелопмент»	Участники:
_____	_____
М.П.	_____