Договор
участия в долевом строительстве № Х

г. Екатеринбург Х г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФОРТИС-СКОН», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Жабреевой Людмилы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Х, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»,** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство объекта недвижимости: «**Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенным подземным паркингом (№1 по ПЗУ)»;** далее по тексту «Жилой дом», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **66:41:0403076:10593,** площадью 3099 +/- 19 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров), расположенном по адресу: **Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Академика Бардина»** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику **Объект долевого строительства**, а Дольщик обязуется своевременно финансировать свое долевое участие в строительстве объекта долевого строительства и принять его в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее по тексту «Закон об участии в долевом строительстве».

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № 66-41-173-2024, выдано Администрацией города Екатеринбурга 14.06.2024 г. Срок действия вышеуказанного Разрешения на строительство – до 14.06.2028 г.

1.3.2. Правоустанавливающий документ на Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0403076:10593

– Договор аренды земельного участка, № 1/23, выдан 10.04.2023 г., номер государственной регистрации: 66:41:0403076:10593-66/199/2023-5, дата регистрации 11.04.2023 г.

1.3.3. Проектная декларация, размещена в соответствии с требованиями действующего законодательства в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.3.4. Условием привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика в целях строительства (создания) Жилого дома является размещение денежных средств Дольщика на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.

1.4. Основными характеристиками Жилого дома являются:

Вид	**Многоквартирный дом**
Назначение	**Жилое**
Этажность / Общая площадь	**26 этажей / 18484,2 кв.м.**
Материал наружных стен	**Монолитный каркас** **Стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки)**
Материал поэтажных перекрытий	**Монолитный железобетон**
Класс энергоэффективности	**«В» - Высокий**
Сейсмостойкость	**6 баллов по шкале MSK-64**

1.5. В случае, если строительство (создание) Жилого дома 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. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Дольщика по настоящему Договору является **Х квартира**, далее по тексту «Объект долевого строительства», условный номер – **Х,** расположенный **на Х этаже Жилого дома**, назначение – **жилое.**

Под условным номером Объекта долевого строительства понимается номер, который состоит из двух чисел – первое соответствует номеру объекта на плане этажа и рассчитывается с крайней левой квартиры от выходов из лифтов в приквартирный коридор Жилого дома по часовой стрелке, второе число соответствует номеру этажа.

2.2. Проектная планировка (план) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены соответственно в Приложении №1 «План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого

строительства на этаже», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего Договора, общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, является проектной (ориентировочной) и состоит из суммы общей площади жилого помещения и и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом (при этом площадь балконов принимается к расчету с коэффициентом 0,3, площадь лоджий, принимается к расчету с коэффициентом 0,5) и составляет **X кв.м.,** в том числе: Жилая комната **X** кв.м., кухня **X** кв.м., коридор **X** кв.м., ванная **X** кв.м., лоджия **X** кв.м., балкон **X** кв.м.

Общая ориентировочная площадь Объекта долевого строительства без учета понижающего коэффициента составляет **X** кв.м.

2.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может изменяться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую сторону, так и в меньшую сторону. Окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется, согласно замерам, проведенных Органом технической инвентаризации, далее по тексту «БТИ», выбранных Застройщиком, с учетом понижающего коэффициента, в соответствии с п.2.3 настоящего Договора.

2.5. Изменение общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3. настоящего Договора в пределах **0,1 (Ноль целых одна десятая) кв.м**. не влечет перерасчет стоимости Объекта долевого строительства.

Изменение общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства относительно общей приведенной площади Объекта долевого строительства указанной в п.2.3. настоящего Договора больше чем на **0,1 (Ноль целых одна десятая) кв.м**. является основанием для пересчета стоимости Объекта долевого строительства исходя из стоимости **1 кв.м.** площади, расчет осуществляется до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, далее по тексту «Акт приема-передачи», в порядке предусмотренном пунктами 3.4 и 3.6 настоящего Договора.

2.6. Дольщику известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается общая площадь квартиры без учета площади лоджии.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стороны договорились, что цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком) составляет **X** и определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, согласно п.2.3. настоящего Договора.

Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п. 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора, составляет **X**.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит в течение срока действия настоящего Договора.

3.2. Оплата Цены договора производится Дольщиком путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.3. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-200-57-03.

Депонент: гр. X

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФОРТИС-СКОН»

Депонируемая сумма: X

Срок условного депонирования денежных средств 31.03.2028 г.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в соответствии с условиями настоящего Договора и приложениями к нему. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Дольщиком досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет: Бенефициар.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Обязанность Дольщика по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее Дополнительное соглашение между Сторонами.

3.4. При изменении общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в соответствии с п.2.5, настоящего Договора, Стороны производят перерасчет по Договору, в следующем порядке:

3.4.1. Если общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства, согласно п. 2.4. настоящего Договора будет отличаться от общей приведенной площадь Объекта долевого строительства в большую сторону, Дольщик оплачивает Застройщику денежными средствами разницу в площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего

Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, до момента подписания Сторонами «Акта приема-передачи» Объекта долевого строительства, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения Дольщиком Уведомления Застройщика о завершении строительства и Уведомления Застройщика о выявленном изменении площади объекта долевого строительства, направленных в формате электронных документов на адрес электронной почты Дольщика, указанный в настоящем Договоре. Уведомления считаются полученными Дольщиком с момента направления Застройщиком с адреса электронной почты Застройщика, указанного в настоящем Договоре.

3.4.2. Если общая фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства, согласно п. 2.4 настоящего Договора будет отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в меньшую сторону, отраженная в Уведомлении Застройщика о выявленном изменении площади Объекта долевого строительства, Застройщик осуществляет возврат денежных средств за разницу в площади, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора, в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения от Дольщика заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием ИНН Дольщика и реквизитов для перечисления денежных средств, но не ранее подписания Акта приема-передачи.

3.5. В случае возврата Застройщиком денежных средств Дольщика моментом исполнения обязательства Застройщика о возврате денежных средств является день списания средств с расчетного счета Застройщика.

Обязательства Дольщика по оплате Застройщику денежных средств в соответствии с п. 3.4.1 считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

3.6. Расчеты между Сторонами в связи с изменением общей приведенной площади Объекта долевого строительства по итогу замеров БТИ осуществляются на основании документов, согласованных Сторонами в пунктах 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора, без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок передачи Дольщику Объекта долевого строительства – не позднее **31.03.2028 г.**

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

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только после исполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в том числе по финансированию, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Стороны определили следующий порядок передачи Объекта долевого строительства:

4.3.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 4.1 настоящего Договором срока передачи Объекта долевого строительства, согласно в п.4.1, настоящего Договора, направляет Дольщику Сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, далее по тексту «Сообщение», путем направления заказного письма Дольщику с описью вложения и уведомлением о вручении или путем вручения Сообщения Дольщику лично под расписку, либо путем направления по адресу электронной почты, указанному в Договоре.

4.3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

4.3.3. Дольщик, получивший Сообщение обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

При этом, под термином «приступить к принятию Объекта долевого строительства» в настоящем Договоре понимается подтверждение Дольщиком готовности к осмотру Объекта долевого строительства путем записи на дату осмотра Объекта долевого строительства в график передачи, который формируется Застройщиком.

4.3.4. Дольщик, до подписания Акта приема-передачи, при наличии замечаний, вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра Объекта долевого строительства, в котором фиксируются данные замечания с указанием сроков для их устранения и срока повторного осмотра Сторонами Объекта долевого строительства. После устранения указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранения замечаний, Стороны фиксируют в Акте осмотра (с указанием даты) факт повторного осмотра Дольщиком Объекта долевого строительства и снятия всех замечаний. После снятия всех замечаний, подтвержденных Актом осмотра, Стороны подписывают Акт приема-передачи.

Подписывая настоящий Договор, Стороны пришли к соглашению, что форма Акта осмотра объекта долевого строительства утверждается Застройщиком.

4.3.5. Сторонами достигнута договоренность, что оплата услуг специалиста, привлеченного Дольщиком с целью установления нарушений требований к качеству объекта долевого строительства при выявлении разногласий Сторон относительно перечня таких дефектов, осуществляется за счет Дольщика вне зависимости от подтверждения наличия недостатков выполненных Застройщиком работ и примененных материалов.

4.4. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.3.3 Договора Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства срока, вправе составить односторонний Акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи.

4.5. Уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства признается немотивированный отказ Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, неявка Дольщика без уважительных причин в предусмотренный Договором срок для принятия Объекта долевого строительства и любое другое бездействие Дольщика в принятии Объекта долевого строительства 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.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязательства Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.1.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

5.1.3. Застройщик при направлении Сообщения, согласно п. 4.3.1 настоящего Договора предупреждает Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика.

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

При условии своевременного выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется после завершения строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п.2.1 настоящего Договора по Акту приема-передачи.

5.1.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.1.6. 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 справку об отсутствии задолженности по Договору.

5.2. Обязательства Дольщика:

5.2.1. Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, в том числе произвести соответствующую доплату, в соответствии с п.3.4.1. Договора до момента получения от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства в соответствии с порядком, согласованным Сторонами (п.4.3 Договора).

5.2.3. Дольщик обязуется своевременно, т.е. в течение 10 (Десяти) рабочих дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Разделе 11 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства (места нахождения), замене документа, удостоверяющего личность, адреса электронной почты, банковских реквизитов, контактных телефонов.

5.2.4. После подписания Акта приема-передачи Дольщику необходимо 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 п.4.4 Договора) Дольщик несет все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (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.

5.2.5. Дольщик за свой счет оплачивает расходы за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке.

5.2.6. Дольщик принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутри Объекта долевого строительства 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.

5.2.7. В случае, если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или произведены работы указанные в п. 5.2.6. настоящего Договора, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) процентов от цены Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства, фасад Жилого дома, места общего пользования в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные возвращением Объекта долевого строительства, фасада Жилого дома, мест общего пользования в первоначальное состояние.

5.2.8. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика и только на основании предварительного согласования с Застройщиком. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема- передачи.

5.2.9. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве к новому Дольщику, все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком, переходят к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований.

6. ГАРАНТИИ

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

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

6.2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

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 в Жилом доме.

6.2.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи.

6.3. При обнаружении Дольщиком в пределах гарантийных сроков, некачественно выполненных работ Застройщик обязуется устранить дефекты за свой счет и своими силами в согласованные Сторонами сроки.

Представитель Застройщика должен прибыть для установления причины дефекта в течение 10 (Десяти) 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.

Если дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Жилого дома, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

6.4. Застройщик не несет ответственность 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, 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкции 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.

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 Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Дольщиком срока приемки Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1, настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты Дольщиком штрафной неустойки в размере 0,05% от Цены долевого участия в строительстве, согласно п.3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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);
- неправомерные действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие несвоевременное исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору перед Дольщиком.

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 Объекта долевого строительства, если такое нарушение вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений.

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

7.10. Все начисленные Застройщиком по настоящему Договору неустойки (штрафы, пени) должны быть оплачены Дольщиком до получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в п.4.1. Договора срок передачи такого объекта на два месяца.

8.1.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

8.1.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.1.4. Наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

8.1.5. Признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства.

8.1.6. Вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – Застройщика.

8.2. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.2.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

8.2.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

8.2.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Дольщиком внесения платежей в соответствии с условиями настоящего Договора по оплате цены Договора, а именно:

8.4.1. просрочка более чем на 2 (два) месяца в случае, если оплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;

8.4.2. просрочка внесения очередного платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;

8.4.3. просрочка внесения очередного платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

8.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, в соответствии с ч.4 - ч.5 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке установленном п.8.5. настоящего Договора.

8.6. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в п.5.2 ст.7 ФЗ от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, с указанной даты обязательства Сторон считаются прекращенными, за исключением обязательств, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

8.7. 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.

9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема- передачи.

9.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора

в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. 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.

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

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

10.4. 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 с соблюдением обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней.

10.5. Все письменные уведомления (требование, сообщение) направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с уведомлением о вручении или вручаются Стороне под расписку. В случае если Сторона отказывается принять заказное письмо, и данное заказное письмо возвращено оператором связи с сообщением об отказе от его получения, а также если Сторона отсутствует по указанному почтовому адресу, 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, за исключением порядка направления уведомлений, согласованного в п. 3.4.1.

10.6. Дольщик путем подписания Договора подтверждает, что получил всю необходимую, полную и достоверную информацию о Застройщике, о Проекте строительства, а также ознакомлен с документами, в соответствии с п.2 ст.20 Закона об участии в долевом строительстве.

10.7. При ненадлежащем исполнении Дольщиком обязательств по оплате цены объекта долевого строительства Застройщик вправе приостановить исполнение обязательств по передаче (ст.328 ГК РФ) и/или удерживать объект долевого строительства до исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены долевого строительства (ст. 359 ГК РФ).

10.8. 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, и на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

10.9. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельных участках, других объектов недвижимости, на их межевание, изменение границ земельных участков путем их раздела на земельные участки меньшего размера, объединение с другими земельными участками, на залог права аренды (собственности) на земельные участки в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данных земельных участках, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельных участках.

10.10. 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.

10.11. Дольщик подтверждает, что им подписано согласие на обработку персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных». Указанное согласие оформлено отдельным документом, подписано Дольщиком одновременно с подписанием настоящего Договора и хранится у Застройщика.

10.12. Существенным изменением проектной документации Жилого дома, а именно размера передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) % от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3. Договора. Иные несущественные изменения проектной документации Жилого дома вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

10.13. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управление Росреестра по Свердловской области, два – передаются Сторонам.

10.14. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

10.14.1. Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже».

10.14.2. Приложение № 2 «Уровень отделки Объекта долевого строительства и перечень оборудования».

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «ФОРТИС-СКОН»
Юр. адрес: 620078, г. Екатеринбург,
ул. Лодыгина, д. 15а, пом. 12
Почтовый адрес: 620078, г. Екатеринбург,
ул. Лодыгина, д. 15а, пом. 12
ИНН 6685188320 КПП 667001001
ОГРН 1216600036828
р/с 40702810616540030442
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674
E-mail: fortis-skon@mail.ru
peredacha@fortisgroup.ru

Директор

Подпись _____ Жабреева Л.А.

Дольщик
X
Дата рождения **X**
Паспорт **X**
Выдан **X** г.
Адрес: **X**
Телефон: **X**
E-mail: **X**

Подпись _____ X

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ X от X г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

X

Застройщик
ООО «ФОРТИС-СКОН»
Директор

Подпись _____ Жабреева Л.А.

Дольщик
X

Подпись_____ X

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Х от Х г.

УРОВЕНЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ

Отделка объекта долевого строительства					
Помещения	**Полы**	**Стены**	**Потолки**	**Двери, ручки**	**Окна/остекление**
Комнаты	цементная стяжка + ламинат, пластиковый плинтус	оклейка обоями под покраску	натяжные	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, дверные ручки, дверь с фиксатором, для двустворчатых дверей: дополнительно верхние и нижние фиксаторы на створках	профиль ПВХ с режимом микропроветриваия, двухкамерный стеклопакет
Прихожая, коридор	цементная стяжка + ламинат, пластиковый плинтус	оклейка обоями под покраску	натяжные	сейф-дверь, простой стандартный замок (1 шт.), простой глазок	-
Кухня	цементная стяжка + ламинат, пластиковый плинтус	оклейка обоями под покраску	натяжные	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные дверные ручки с фиксатором	профиль ПВХ с режимом микропроветривания, двухкамерный стеклопакет
Ванная	цементная стяжка + плитка керамическая напольная (светлых тонов)	вододисперсионная краска светлых тонов	натяжные	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, дверные ручки с фиксатором	-
Санузел	цементная стяжка + плитка керамическая напольная (светлых тонов)	вододисперсионная краска светлых тонов	натяжные	межкомнатные МДФ (глухие) ламинированные, дверные ручки с фиксатором	-
Лоджии	монолитная плита	вододисперсионная краска	вододисперсионная краска, цвет белый	пластиковые (ПВХ)	алюминиевый профиль (холодный)

Отопительные трубы и приборы	- стояки трубы стальные по ГОСТ 10704-91 - горизонтальная разводка - труба из сшитого полиэтилена - в местах общего пользования конвекторы стальные панельные - в жилых помещениях стальные панельные радиаторы с установленным терморегулятором без терморегулирующей головки, установка которой осуществляется за счет дольщика - приборы учета с установкой в МОП (поэтажно)
Система вентиляции	- естественная (верхние два этажа с принудительной вентиляцией)
Система канализации	- трубы: горизонтальная разводка и стояки – полипропиленовые канализационные
Система водоснабжения	- стояки, магистральные трубопроводы – труба армированная полипропиленовая - внутриквартирная скрытая разводка – труба из сшитого полиэтилена* - внутриквартирная открытая разводка – труба полипропиленовая* - приборы учета с импульсными выходами
Система безопасности	- система пожарной сигнализации по действующим нормам - система пожаротушения по действующим нормам
Слаботочные сети	- телефонизация, телевидение (с возможностью заведения провода в квартиру) - домофонизация с установкой абонентского устройства (трубки).
Электроснабжение	- розетки, одинаковые по всей квартире с заземлением; - выключатели; - розетки в ванную комнату влагозащитного исполнения; - светильники в местах общего пользования; - установка одного патрона с лампочкой; - приборы учета с установкой в этажном щитке - электроплита не устанавливается

Требования к сантехнике	
Ванна или душевой поддон	Унитаз + сливной бачок с кнопкой
Умывальник	Мойка на кухне не устанавливается
Полотенцесушитель – не устанавливается	Смеситель в ванну устанавливается

Отделка мест общего пользования			
Стены	По дизайн проекту	**Потолок**	По дизайн проекту
Полы	По дизайн проекту	**Лифт грузопассажирский**	по проекту*

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДЯТ: работы и оборудование, не указанные в настоящем Приложении.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: Застройщик оставляет за собой право, без уведомления Дольщика, производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в Проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим нормам и не ухудшают потребительских свойств. Зашивка инженерных коммуникаций в санузлах и во внутриквартирных коридорах не выполняется.

Застройщик
ООО «ФОРТИС-СКОН»
Директор

Подпись _____ Жабреева Л.А.

Дольщик
Х

Подпись_____ Х