

**Договор № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ООО «Форум - Солнечные кварталы»** (ОГРН 1146671004556), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_ г. с одной стороны, и

Гражданин (-ка) \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или сокращенно – «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: **Тринадцати секционный разноэтажный жилой дом (№1 по ПЗУ) жилого блока 3.3**, на земельном участке, имеющим местоположение Свердловская область, г. Екатеринбург (кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект – 66:41:0511030:20), далее по тексту - Жилой дом, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная ниже Квартира в Жилом доме, а также доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Жилого дома, строящемся также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту – Объект долевого строительства.

Стороны согласовали, что по настоящему договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи следующую Квартиру: \_\_\_\_комнатная квартира № \_\_\_\_ (строительный) в Жилом доме, расположенная на \_\_\_\_ этаже, общей проектной площадью \_\_\_\_ кв.м. далее по тексту – Квартира. Проектная площадь Квартиры указана с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом – 0,3.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте договора адрес Жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства будет присвоен милицейский адрес, то же касается номера Квартиры.

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, а также площади, при их наличии, балконов, лоджий, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений, а также балконов, лоджий) Квартиры определяются согласно замера Органа технической инвентаризации.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № 663020000-260-2016 от 31.10.2016 г.

1.3.2. Договор аренды земельного участка с правом выкупа № ДА/3.3-519 от 23.08 2016 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, номер регистрации 66-66/001-66/001/611/2016, дата регистрации: 06.09.2016 г.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте Застройщика: [http:// www.sunny-ekb.ru](http://www.sunny-ekb.ru).

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

1.5. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Квартиры, без уведомления Участника долевого строительства. В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Квартиры (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Квартире), Застройщик обязуется известить Участника долевого строительства письменно, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к договору об изменении технических характеристик Квартиры.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается следующим:

1.6.1. залогом в порядке, предусмотренном ст.13-15 Федерального закона от 30 декабря 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".

1.6.2. страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 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" путем участия Застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования; или заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" правила страхования и удовлетворяющей установленным требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ:

1.6.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Правилами страхования.

## **2. Права и обязанности сторон**

### **2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что приемкой Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Путем подписания договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на регистрацию договора силами Застройщика в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. В связи с чем, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

- нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Участника долевого строительства действий, направленных на государственную регистрацию Договора.
- нотариальное согласие супруга(и) на заключение Договора;
- иные необходимые документы.

Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, он считается расторгнутым по истечении семи рабочих дней с момента его подписания Сторонами. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

2.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменений фамилии, места жительства, замене паспорта.

2.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.8. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Жилого дома.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.1. Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте А) настоящего пункта (если иной период не будет указан в уведомлении) обязан осуществить осмотр Квартиры, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участник и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акт приема-передачи Квартиры. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра.

Г) Неявка участником в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства.

2.1.11. 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 и его соответствия Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости.

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

2.1.13. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п. 5.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры Органом технической инвентаризации и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1.

настоящего Договора, Участник обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 5.6. Договора до передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи в срок не более 20 календарных дней с даты получения соответствующего Уведомления от Застройщика.

## **2.2. Права и обязанности Застройщика:**

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 2.1.10. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п. 5.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры Органом технической инвентаризации и уменьшения общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средства в соответствии с п. 5.6. Договора.

2.2.8. Застройщик обязан в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать и представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области, пакет документов («общую папку»), содержащий документацию, необходимую для оформления Участником права собственности на переданную ему Квартиру.

2.2.9. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Участником долевого строительства всех необходимых документов, указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора, подать от своего имени и от имени Участника долевого строительства документы на регистрацию Договора в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

2.2.10. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществление строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и выполнение 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.

2.2.11 Застройщик вправе в любое время, без согласования с Участником долевого строительства, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, определенного в п. 1.3.2 Договора, третьим лицам.

2.2.12. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, 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 Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Участника долевого строительства в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

### **3. Передача Объекта долевого строительства**

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи – не позднее **I квартала 2019 года**.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, Участник долевого строительства получает с момента подписания акта приемки-передачи Квартиры, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

### **4. Передача прав**

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему Договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участником долевого строительства и произведенной Участником оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, без соблюдения условий настоящего Договора, Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

### **5. Цена договора и порядок оплаты**

5.1. Стороны договорились, что цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору) – далее по тексту – Цена долевого строительства, составляет, с учетом п. 5.4. настоящего договора \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).

Цена долевого строительства подлежит изменению в случаях, указанных в п. 5.6. настоящего Договора.

5.2. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, если иное не будет согласовано сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, производится в полном объеме Участником долевого строительства в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 7.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в ближайший день с момента государственной регистрации настоящего Договора.

5.5. Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

5.6. В случае если площадь Квартиры согласно Техническому паспорту Органа технической инвентаризации, (с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии)) будет меньше или больше площади Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, цена долевого строительства, указанная в п.5.1. настоящего договора подлежит изменению соответственно в меньшую или большую сторону.

Окончательная цена долевого строительства определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры на общую площадь Квартиры согласно Техническому паспорту Органа технической инвентаризации (с учетом площади лоджий, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии)), при этом стоимость одного квадратного метра Квартиры определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п.5.1.), разделенная на общую проектную площадь Квартиры (с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии)), указанную в п. 1.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по договору в любом случае до момента получения от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи.

Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи квартиры и получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов.

5.7. Цена настоящего договора включает в себя: 1) денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (включая проценты по привлеченным заемным средствам для осуществления указанных расходов), понесенных до и после заключения настоящего договора. 2) денежные средства на оплату услуг Застройщика которые составляют 10% от цены долевого участия и включены в стоимость настоящего Договора Долевого Участия. Таким образом, каждый поступивший платеж содержит в том числе 10% денежных средств, которые Застройщик имеет право использовать по своему усмотрению. В случае возникновения положительной разницы по окончании строительства, в момент передачи готового Объекта, между полученными денежными средствами по Договору Долевого Участия и расходами по созданию Объекта долевого строительства и оплате 10% услуг Застройщика в цене каждого Договора Долевого Участия, данная разница признается дополнительным вознаграждением Застройщика в рамках оказания услуг по Договору Долевого Участия. При этом передача готового объекта оформляется актом приема-передачи.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1, 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

5.8. В случае, если настоящий Договор не пройдет государственную регистрацию к согласованному сторонами сроку оплаты, Участник долевого строительства в ближайший с момента государственной регистрации настоящего Договора согласованный сторонами срок обязан оплатить всю сумму денежных средств, подлежащую оплате к этому моменту согласно подписанному сторонами Графику внесения платежей.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства 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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.9 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п. 2.1.10 настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий 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 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

6.6. Все начисленные застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

## **7. Действие и расторжение договора**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа с одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

## **9. Заключительные положения**

9.1 Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего Договора.

9.2. 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 с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.10. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 5.6. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика, в качестве дополнительного вознаграждения Услуг Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. Для расчета Цены долевого строительства применяются площади Объекта строительства и коэффициенты, указанные в настоящем Договоре (проектная площадь и площадь, указанная в Техническом паспорте на основании обмеров Органом технической инвентаризации с понижающими коэффициентами лоджий/балконов). Площадь объекта строительства (квартиры) указанная в Кадастровом паспорте после постановки объекта строительства (квартиры) на кадастровый учет используется только в целях кадастрового учета и последующей государственной регистрации права собственности на Квартиру и не применяется для расчета (перерасчета) цены долевого участия.

9.7. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение №1. Планировка и характеристика квартиры.

Приложение №2. Уровень отделки квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для регистрационной службы, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 10. Реквизиты сторон

### Застройщик:

**ООО «Форум – Солнечные  
кварталы»**  
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25,  
оф. 215  
ИНН 6671446683 КПП 667101001  
Р/с 40702810862160008088  
ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и  
развития» г. Екатеринбург  
БИК 046577795  
К/с 30101810900000000795

Представитель ООО «Форум-Солнечные  
кварталы» по доверенности  
от \_\_\_\_\_ года

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения: \_\_\_\_\_  
Паспорт № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ года,  
код подразделения \_\_\_\_\_.  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Индекс:  
Тел.:

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

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

**Планировка и характеристика квартиры**

№ кв.	Планировка	Этаж	Площадь без лоджии/балкона, кв.м.	Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента кв.м.	Общая площадь, кв.м
	комнатная квартира				

**Застройщик:**

Представитель ООО «Форум-Солнечные кварталы»  
по доверенности от \_\_\_\_\_ года

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

**Участник долевого строительства:**

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

**Приложение № 2**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**Уровень отделки квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей.**

**Застройщик:**

Представитель ООО «Форум-Солнечные кварталы»  
по доверенности от \_\_\_\_\_ года

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

**Участник долевого строительства:**

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