

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

16 июля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Форум Сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Полицинского Романа Владимировича, действующего на основании доверенности от 11.09.2017 года, № в реестре 2-1802, с одной стороны, и _____, именуемый 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: **многоэтажный односекционный жилой дом с террасами и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№3 по ПЗУ) – 1 этап строительства на объекте «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой»,** на земельном участке, имеющем местоположение Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана 57А (кадастровый номер участков – 66:41:0401017:24, 66:41:0401017:20), 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 следующее жилое помещение (квартира): 1 ком. квартира №32 (строительный) в Жилом доме, расположенная на 8 этаже, общей проектной площадью 72,72 кв.м. далее по тексту – Квартира. Проектная площадь Квартиры указана с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджии с коэффициентом – 1, и/или балкона, 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, 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) Квартиры определяются согласно замера Органа технической инвентаризации.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-1129-2018 от 18.05.2018 г.

1.3.2. Договор купли-продажи земельного участка № 329 от 17.07.2017 г., Договор купли-продажи земельного участка № 330 от 17.07.2017 г.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте www.forum-city.one

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. Залог права собственности земельных участков, указанных в п.1.1. Договора, принадлежащего Застройщику.

1.6.2. Залог строящегося объекта недвижимости, указанного в п.1.1. Договора.

1.6.3. Страхование гражданской ответственности Застройщика 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 заключения Генерального договора № ГОЗ-84-1055/17 от 03.10.2017 г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией ООО «Страховая компания «Респект» (ИНН 7743014574 КПП 623401001, юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, Лицензия на осуществление страхования СИ № 3492).

Каждый участник указывается в отдельном полисе. Полис страхования в отношении конкретной квартиры, считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в отношении данной квартиры.

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

1.7. Строительство, реконструкция объектов социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору – не ведется.

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.

2.1.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке Жилых домов и иных объектов недвижимости относящихся к другим очередям строительства, а также уведомлен и дает согласие на размежевание и разделение земельного участка на земельные участки, необходимые для размещения Жилых домов и других объектов недвижимости, относящихся к другим очередям строительства.

2.1.13. 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.

2.1.14. 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, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 5.6. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

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. 1.1. 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 01 квартала 2020 г.

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 _____ 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 следующем порядке:

- первый платеж в размере 28,22% цены долевого строительства, что составляет _____ рублей 00 копеек) производится Участником долевого строительства в срок до 30.07.2018 года. 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.

- остальные платежи производятся в объеме и в сроки, указанные в Графике внесения платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора). Любое изменение Графика платежей возможно только по соглашению сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами. При этом:

- платежи, производимые Участником с опережением Графика внесения платежей, засчитываются последовательно в счет ближайших платежей согласно Графика внесения платежей.

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 коэффициентом-1, и/или балкона, 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 коэффициентом-1, и/или балкона, 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 коэффициентом – 1, и/или балкона, 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 получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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 тратить 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 в Графике внесения платежей (Приложение №3) сроку оплаты, Участник долевого строительства в ближайший с момента государственной регистрации настоящего договора согласованный сторонами срок оплаты по договору обязан оплатить всю сумму денежных средств, подлежащую к этому моменту оплате 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.

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. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение №1. Планировка и характеристика квартиры.

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

Приложение №3. График внесения платежей.

9.7. 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:

Общество с ограниченной
ответственностью «ФОРУМ СИТИ»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д.
25, оф. 205, ОГРН 1176658050271
ИНН/КПП 6671073600/667101001, р/с
40702810716540037099 в ПАО «Сбербанк»
г. Екатеринбург БИК 046577674, к/с
30101810500000000674

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Представитель ООО «ФОРУМ СИТИ»
по доверенности от 11.09.2017 года, № в
реестре 2-1802

_____/Полицинский Р.В./

Планировка и характеристика квартиры

№ кв.	Планировка	Этаж	Площадь без лоджии/балкона, кв.м.	Площадь лоджии/балкона/террасы с учетом коэффициента кв.м.	Общая площадь, кв.м
32	1 ком. квартира	8	69,16	3,56	72,72

Условный план квартиры прилагается.

Застройщик:

Представитель ООО «ФОРУМ СИТИ»
по доверенности от 11.09.2017 года, № в
реестре 2-1802

_____/Полицинский Р.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____

Приложение № 2

к договору участия в долевом строительстве

№ _____ от 16 июля 2018 г.

Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома**Основные характеристики многоквартирного дома**

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Здание	МКД	10	4 407,57	Монолитный железобетон, кирпич	Железобетон	В	Не нормируется
Здание	МКД	11	5 358,77	Монолитный железобетон, кирпич	Железобетон	В	Не нормируется
Здание	МКД	16	9 660,34	Монолитный железобетон, кирпич	Железобетон	В	Не нормируется

Уровень отделки и основные характеристики квартиры (свободная планировка)

Характеристика	Состояние отделки
Полы	Общее помещение квартиры - цементно-песчаная стяжка Влажные помещения (туалеты и душевые) – обмазочная гидроизоляция по бетонной плите, цементно-песчаная стяжка
Потолок	Бетонная плита
Стены	Стены по периметру квартиры – гипсовая штукатурка Стены влажных помещений (туалеты и душевые) внутри и снаружи– без отделки, Перегородки между комнатами, коридором и кухней не устанавливаются
Двери	Квартирная – металлическая сейф дверь. Внутриквартирные – не устанавливаются
Окна	Остекление по проекту. Алюминиевый или ПВХ профиль со стеклопакетом. Откосы – гипсовая штукатурка. Пластиковый подоконник.
Лоджии	Теплая лоджия, выгорожена перегородкой из ГКЛ. Одинарное остекление в алюминированном/ПВХ профиле
Инженерные сети	
Электроснабжение	Установка накладного квартирного щита, без разводки электрических сетей по квартире
ХВС и ГВС	Ввод труб под потолком квартиры над входной дверью, без разводки сетей
Канализация	По проекту. Стояки, проходящие в квартире, без зашивки
Отопление	По проекту. Установка отопительных приборов с возможностью регулировки
Вентиляция	По проекту. Механическая Приточная - ввод воздуховодов под потолком квартиры над входной дверью, без разводки сетей Вытяжная – вертикальные воздуховоды в квартире, без отделки.
Кондиционирование	Ввод труб холодоснабжения (хладагент - вода) под потолком квартиры над входной дверью, без разводки сетей
Санфаянс	Не устанавливается
Слаботочные сети	Телефонизация, телевидение, интернет– доводка квартирного щита, домофония.
Пожарная сигнализация	По проекту
Приборы учета	Поквартирные счетчики (ХВС, ГВС, отопление, электроэнергия – двухтарифные) - устанавливаются в этажных щитках общедомовые узлы учета.
Лифт	По проекту
Отделка МОП	По проекту

Застройщик:

Представитель ООО «ФОРУМ СИТИ»
по доверенности от 11.09.2017 года, № в
реестре 2-1802

Участник долевого строительства:

_____/Полицинский Р.В./

_____/_____/

График внесения платежей.

ОБЪЕКТ: многоэтажный одноквартирный жилой дом с террасами и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (№3 по ПЗУ) – 1 этап строительства на объекте «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой»

В соответствии с договором Участник долевого строительства _____ оплачивает ООО "Форум Сити" денежные средства в следующем порядке:

1. Стоимость квартиры на момент подписания сторонами договора участия в долевом строительстве (исходя из проектной площади) составляет _____ рублей 00 копеек).

2. Первый платёж определяется в размере _____ рублей 00 копеек), и вносится Участником долевого строительства не позднее 30.07.2018. 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.

3. Остальные платежи в сумме _____ рубль 00 копеек) вносятся в соответствии со следующим графиком:

№ платежа п.п.	Срок платежа (платеж производится не позднее указанной в настоящем столбце даты)	Сумма платежа, руб.
2	25.08.2018	
3	25.09.2018	
4	25.10.2018	
5	25.11.2018	
6	25.12.2018	
7	25.01.2019	
8	25.02.2019	
9	25.03.2019	
10	25.04.2019	
11	25.05.2019	
12	25.06.2019	
13	25.07.2019	
14	25.08.2019	
15	25.09.2019	
16	25.10.2019	
17	25.11.2019	
18	25.12.2019	

Застройщик:

Представитель ООО «ФОРУМ СИТИ»
по доверенности от 11.09.2017 года, № в
реестре 2-1802

Участник долевого строительства:

_____/Полицинский Р.В./ _____ / _____ /