ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Екатеринбург «___» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый застройщик», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Управляющей организации – ООО «Альтаир» - Талашманова Вячеслава Леонидовича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 21.03.2017г., с одной стороны, и

гражданин РФ ФИО, пол: _, __ года рождения, место рождения — __, паспорт гражданина РФ __, выдан __ _____ г., код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

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

Термины и определения

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

Дом – многоэтажная жилая секция со встроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже (№ 1.1 по ПЗУ) – 1 этап строительства (далее Секция № 1.1) и пристрой (к жилым секциям №№ 1.1 и 1.3) с помещениями общественного назначения (№ 1.2 по ПЗУ) – 2 этап строительства (далее Пристрой № 1.2), входящие в состав Жилого комплекса с тремя многоэтажными жилыми секциями, объединенными одноэтажной частью, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. III-го Интернационала, 1а, строительство которого в соответствии с проектной документацией ведет Застройщик на Земельном участке, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Дом имеет следующие характеристики:

Секция № 1.1:

- количество этажей встроенно-пристроенных помещений – 2
- общая площадь – 764,90 кв. м;
- материал наружных (несущих) стен и поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- расчетная интенсивность сейсмических воздействий – 5-6 баллов по шкале MSK-64

Пристрой № 1.2:

- количество этажей – 2
- общая площадь – 3504,3 кв. м;
- материал наружных (несущих) стен и поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – А+ (высочайший);
- расчетная интенсивность сейсмических воздействий – 5-6 баллов по шкале MSK-64

Объект долевого строительства – нежилые помещения (офисы, магазины), подлежащие передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющиеся частью Дома.

- строительный адрес Дома: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, ул. III-го Интернационала, 1а
- нежилое помещение – офис № _____
- строительный номер нежилого помещения – _____
- этаж, на котором расположено нежилое помещение - _____
- общая проектная площадь нежилого помещения - _____ кв. м
- планировка нежилого помещения – согласно прилагаемому плану (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Земельный участок – земельный участок, кадастровый номер 66:41:0000000:111255, площадью 14 449 кв. м принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора о переводе долга № 5541-1 от 21.06.2017 г., запись регистрации 66:41:0000000:111255-66/001/2019-1 от 24.06.2019 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 25.06.2019 г.

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену (с учетом положений п.п. 2.1.4., 3.5. настоящего Договора) и принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 25.06.2019г. в отношении земельного участка: кадастровый номер 66:41:0000000:111255, площадью 14 449 кв.м;
- Разрешение на строительство № RU66302000-885-2017 от 05.12.2017 г. (с изменениями, внесенными приказом от 12.11.2018г. № 581-П), выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.
- Проектная декларация (размещена на сайте www.1nik.ru).

Участник вправе ознакомиться с вышеперечисленными документами, а также иными документами и проектной документацией на строительство Дома, в соответствии с требованиями ФЗ 214-ФЗ в офисе Застройщика, а также на сайте www.1nik.ru.

1.4. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации на Дом без согласия Участника с последующим его уведомлением.

1.5. Завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию в соответствии с разрешительными документами будут осуществлены в третьем квартале 2020 г.

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

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

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

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

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

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

1.8. Передача Объекта долевого строительства Участнику производится в четвертом квартале 2020 г.

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

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

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. Обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство с третьими лицами и контролировать качество строительно-монтажных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями СНиП, других технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также в соответствии с иными обязательными требованиями.

2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника согласно п. 3.1. Договора, на возведение Дома и инженерных коммуникаций, в т.ч. на выполнение всех необходимых работ и иных действий, требуемых для строительства и ввода Дома в эксплуатацию, контроль за выполнением работ и оплату обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. вознаграждение Застройщика, а также на возмещение затрат Застройщика, в т.ч. на погашение сумм займов/кредитов, привлеченных в т.ч. до момента заключения настоящего Договора, а также процентов по ним, и направленных на оплату работ, необходимых для строительства Дома, в т.ч. выполненных и/или оплаченных до момента заключения настоящего Договора.

2.1.3. В установленном законодательством порядке сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее установленного Договором срока при условии полной оплаты Участником Цены Договора, включая уплату возможных штрафных санкций и компенсации Застройщику расходов по коммунальному и техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома, и выполнения иных обязательств по Договору.

2.1.5. Выдать Участнику документы необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства:

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

Передача документов оформляется Актом.

2.1.6. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленный законодательством срок передать оригинал или нотариально удостоверенную копию данного разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.1.8. В согласованный Сторонами срок, после подписания Участником настоящего Договора, совместно с Участником подать документы для государственной регистрации настоящего Договора в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в порядке, определенном действующим законодательством РФ, и оплатить установленную законодательством государственную пошлину. Также в согласованный срок с момента подписания любых изменений и дополнений к настоящему Договору, в том числе Соглашения о замене стороны в Договоре и договора уступки права требования, совместно с Участником подавать документы для государственной регистрации изменений и дополнений к настоящему Договору в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае приостановления регистрации настоящего Договора, изменений, дополнений к нему, сообщать Участнику о приостановлении регистрации, а также ее причинах.

2.1.9. В срок не позднее 5 (пяти) дней с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома выбрать управляющую организацию и заключить с ней соответствующий договор.

2.2. Права и обязанности Участника:

2.2.1. Участник обязан уплатить Цену по настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств по реквизитам, предоставленным Застройщиком.

2.2.2. Участник не вправе посещать строящийся Дом, без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.

2.2.3. Участник также не вправе посещать Объект долевого строительства без представителя Застройщика после окончания строительства и до момента его передачи.

2.2.4. Участник обязан не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное окончание строительства, проведение обмеров или ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.5. После подписания Договора совместно с Застройщиком Участник обязуется подать необходимые документы на регистрацию и оплатить установленную законодательством государственную пошлину в срок, установленный в п. 2.1.8. настоящего Договора.

2.2.6. Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи после получения письменного уведомления от Застройщика об окончании строительства, получении

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

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, исходя из цены _____ (_____) рублей за 1кв.м.

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

возведением Дома. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в целях, предусмотренных ФЗ 214-ФЗ.
3.2. Уплата Цены Договора производится Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в срок не позднее 31 декабря 2019г.
Внесение денежных средств по настоящему Договору производится Участником по банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре либо указанным Застройщиком в счете на оплату, либо в письменном уведомлении. Уплата Цены Договора может быть произведена иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
В случае нарушения сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном законодательством РФ.
Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иным соответствующим документом. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по внесению платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
3.3. Участник вправе производить оплату по Договору в любое время ранее установленного в п.3.2. срока. Досрочное внесение денежных средств Участником не влечет за собой изменение установленной в п. 3.1. Цены Договора.
3.4. Справка о полной оплате стоимости объекта выдается Участнику долевого строительства только после оплаты последним Цены Договора в полном объеме, с учетом положений п.п. 1.6., 3.1., 3.2. настоящего Договора, а также уплаты возможных пеней за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.5. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:
3.5.1. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию по Дому;
3.5.2. Изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по результатам обмеров (технической инвентаризации);
3.5.3. Внесения изменений в технические характеристики Объекта долевого строительства по согласию Сторон;
3.5.4. Предоставления отсрочки или рассрочки на внесение платежей, указанных в Приложении № 1.

4. Гарантии качества

4.1. Качество выполнения любых работ, произведенных во время строительства Дома и Объекта долевого строительства, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
4.2. При обнаружении Участником некачественно выполненных работ, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
• безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее чем по окончании срока, необходимого для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил.
• соразмерного уменьшения Цены Договора, но не более чем в пределах сметной стоимости конкретного вида обнаруженных некачественно выполненных работ в объеме конкретного Объекта долевого строительства.
Участник вправе устранить недостатки своими силами и потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков только в случае письменного отказа Застройщика от устранения данных недостатков и при условии, что выявленные недостатки являются устранимыми силами Участника без возможного ущерба для иных владельцев помещений· в Доме, в ином случае - расходы Участника по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.
4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ввода дома в эксплуатацию, а на оборудование – не более гарантийного срока завода-изготовителя согласно сертификатам и паспортам, но в любом случае не менее 3 (трех) лет с даты подписания первого Акта приема-передачи объекта в составе Дома. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок с момента уведомления его Участником об этих недостатках. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные недостатки в случае осуществления Участником перепланировки Объекта долевого строительства, переоборудования Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после его приемки от Застройщика. Застройщик не несет ответственность за

недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
4.4. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за непредоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

5. Ответственность Сторон и условия расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.
Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.
5.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ 214-ФЗ неустойки.
5.3. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 1.5. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В этом случае изменение Договора производится в соответствии с правилами действующего законодательства РФ.
5.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, к числу которых относятся стихийные бедствия, военные действия, блокады, забастовки, эмбарго, акты государственных органов любого уровня и др. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
5.5. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
5.6. По соглашению Сторон возможно досрочное расторжение Договора. Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится после расторжения Договора, в порядке, предусмотренном в Соглашении о расторжении Договора.
5.7. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ФЗ 214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.
5.8. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

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

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

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

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

5.9. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством (п. 4.5 ст. 5 и ст. 9 ФЗ 214-ФЗ), а именно в случаях:
• нарушения Участником долевого строительства срока внесения единовременного платежа (при одновременной уплате всей Цены Договора) более чем на два месяца;
• нарушения сроков внесения платежей по графику более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо нарушения срока внесения отдельного платежа более чем на два месяца;
• иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
5.10. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 5.9. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 5.11. настоящего Договора.
5.11. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (п. 4 ст. 9. ФЗ 214-ФЗ).
5.12. Возврат денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору, производится Застройщиком в соответствии с ФЗ 214-ФЗ.

6. Передача Объекта долевого строительства

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

7. Уступка прав требований по Договору

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

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, указанных в ч. 1 ст. 12.1 ФЗ 214-ФЗ, с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

— Земельный участок;
— строящийся на этом Земельном участке многоквартирный Дом.
Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику по Договору наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика согласно ст.15.2 ФЗ 214-ФЗ.
8.2. В целях повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в созданную в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".
8.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участников с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.
8.4. После заключения Застройщиком Договора с Участником, имущество, указанное в п. 8.1. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться любому банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Дома.
8.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании ФЗ 214-ФЗ, а также на основании договора с банком, не распространяется на Объект долевого строительства.

9. Дополнительные условия

9.1. Участник ознакомлен с проектной документацией и извещен о конструктивных особенностях Дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий Дома, об особенностях устройства наружных стен; об особенностях фасада; об особенностях остекления; об особенностях электрической разводки, разводки водопроводных и канализационных стояков, трубопроводов; об особенностях вентиляционных систем в помещениях и прочих конструктивных особенностях.
Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим в целях соблюдения исполнения обязательств по настоящему Договору. Участник подтверждает, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.
Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласия на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка/земельных участков, а также на регистрацию соответствующих изменений в Едином государственном реестре недвижимости.
Участник также выражает свое согласие на возможные последующие изменения вида разрешенного использования земельных участков, на которых осуществляется строительство, в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами застройки и землепользования Муниципального образования г. Екатеринбург, а также на регистрацию соответствующих изменений в Едином государственном реестре недвижимости.
9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.
9.3. Условия настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений и соглашений об изменении к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, также считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
9.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр - для Застройщика, один - для Участника, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:	**ООО «Новый застройщик»**
Юридический адрес:	620041, г.Екатеринбург, пер.Трамвайный, 2, корп.4, пом.12
ОГРН:	ОГРН 1176658028117
ИНН / КПП:	6678080815 / 667801001
Платежные реквизиты:	р/с 40702810816540036314 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000674 БИК 046577674
Директор управляющей организации ООО «Альтаир»	Талашманов Вячеслав Леонидович
Участник:	

Застройщик:
ООО «Новый застройщик»

Участник:

_____ _____

М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ПНК _____ОФ-ду

г. Екатеринбург «____» _____ 2019 г.

Объект долевого строительства – нежилое помещение (Помещение), подлежащие передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющиеся частью Дома. Нежилое помещение имеет следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, ул. III-го Интернационала, 1а
- нежилое помещение – офис № _____
- строительный номер нежилого помещения – _____
- этаж, на котором расположено нежилое помещение - _____
- общая проектная площадь нежилого помещения - _____ кв. м

График платежей:

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

Застройщик:
ООО «Новый Застройщик»

Участник:
_____

_____

М.П.

_____

Приложение № 2 (планировка нежилого помещения №1.2)
к Договору № ПНК _____ОФ-ду участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

г. Екатеринбург «____» _____ 2019 г.

Объект долевого строительства – нежилое помещение (Помещение), подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющиеся частью Дома. Нежилые помещения имеют следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, ул. III-го Интернационала, 1а
- нежилое помещение – офис № _____
- строительный номер нежилого помещения – _____
- этаж, на котором расположено нежилое помещение - _____
- общая проектная площадь нежилого помещения - _____ кв. м
- планировка нежилого помещения – согласно прилагаемому плану (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Условные обозначения:

	Номер этажа и номер офиса

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора № ПНК ____ОФ-ду участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____2019 г.

Застройщик
ООО «Новый Застройщик»

Участник

_____ _____

М.П.

Приложение № 2 (план этажа с указанием местоположения нежилого помещения)
к Договору № ПНК _____ОФ-ду участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Екатеринбург _____2019 г.

Объект долевого строительства – нежилое помещение (Помещение), подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и являющиеся частью Дома. Нежилые помещения имеют следующие характеристики:

- строительный адрес Дома: г. Екатеринбург, Железнодорожный р-н, ул. III-го Интернационала, 1а
- нежилое помещение – офис № _____
- строительный номер нежилого помещения – ____
- этаж, на котором расположено нежилое помещение - _____
- общая проектная площадь нежилого помещения - _____ кв. м
- планировка нежилого помещения – согласно прилагаемому плану (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Этаж____

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора № ПНК _____ОФ-ду участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____2019 г

Застройщик
ООО «Новый Застройщик»

_____

Участник

_____