

ДОГОВОР №
долевого участия в строительстве

г. Екатеринбург

«__» _____ 20__ года

Закрытое акционерное общество «**Рубикон-Аэро Инвест**», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Букина Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____

_____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке кадастровый номер **66:41:000000:0395**, предоставленном на основании Договора аренды земельного участка № 5-1380 от 27 февраля 2007 г., заключенного между Застройщиком и Администрацией города Екатеринбурга. Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы 28 декабря 2007 г. за № 66-66-01/935/2007-187.

1.2. **Объект недвижимости** – многоквартирный 13-16-этажный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже, являющийся **Вторым пусковым** комплексом Первой очереди «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, со встроенным детским дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул. Щербакова, д.20.

1.3. **Объект долевого строительства** – квартиры, поименованная в п.2.2. настоящего договора.

1.4. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором и приложениями к нему период.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц создать Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, Участнику долевого строительства в **собственность**, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2. Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего договора:

Квартира №:

- **проектный номер:**

- **число комнат:**

- **секция:**

- **этаж:**

- **общая площадь по проекту (включая площадь лоджии с коэффициентом – 0,5, балкона с коэффициентом – 0,3):**

Подробное описание и технические характеристики Объекта долевого строительства, его планировка согласованы между Сторонами, прилагаются к настоящему договору (Приложение № 1, 2), являются его неотъемлемой частью и пересмотру по инициативе Участника долевого строительства не подлежат.

2.3. Строительство *объекта недвижимости* осуществляется на основании следующих документов:

- Постановление главы Екатеринбурга № 748 от 26.02.2007 года «О предоставлении ЗАО «Рубикон-Аэро Инвест» земельного участка по улице Щербакова для строительства «Жилого комплекса с нежилыми помещениями на первых этажах, со встроенным дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом»;

- Договор аренды земельного участка, заключенный между ЗАО «Рубикон-Аэро Инвест» и Администрацией г. Екатеринбурга № 5-1380 от 27 февраля 2007 г. (государственная регистрация договора

проведена управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 28 декабря 2007 года);

- Разрешение на строительство № RU 66302000-2858 от 28.09.2012 г.

- Положительное заключение государственной экспертизы № 66-1-4-0425-12/12-0138-1 от 16.07.2012 г.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) *объект долевого строительства*.

3.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию *объекта недвижимости*.

3.1.3. Предоставить Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике, проекте строительства и Объекте долевого строительства, обеспечивающую возможность их правильного выбора, а также информацию о ходе строительства *объекта недвижимости* и исполнении Сторонами обязательств по настоящему договору.

3.1.4. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию, публиковать их в установленный срок.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства в общую долевую собственность по подписанному Сторонами передаточному акту Объект долевого строительства в срок предусмотренный настоящим договором после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию *объекта недвижимости*, но не позднее предусмотренного пунктом 5.1. настоящего договора срока. Сообщение о завершении строительства (создания) *объекта недвижимости* и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом или вручается лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в пункте 11 настоящего договора.

3.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию *объекта недвижимости* или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, по месту нахождения *объекта недвижимости* для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.1.7. Направить Участнику долевого строительства информацию о невозможности завершения строительства (создания) *объекта недвижимости* в предусмотренный настоящим договором срок не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении договора в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.1.8. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, настоящим договором.

3.1.9. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, а также право на получение и оформление квартиры в собственность, на дату заключения Договора не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В случае просрочки внесения единовременного платежа в течение более чем двух месяцев или систематического нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

3.2.2. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим договором.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в объемах и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникает у него с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования за счет собственных средств и кредита, предоставляемого Участнику долевого строительства:

Фамилия, имя, отчество:

паспорт: серия _____ № _____

выдан: _____

код подразделения:

зарегистрирован:

БАНКОМ:

(далее по тексту – «Банк»)

место нахождения:

ОГРН:

ИНН:

КПП:

К/счет:

БИК:

являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

лицензия Банка России на осуществление банковских операций №

от

Филиал:

место нахождения:

ОГРН:

ИНН:

КПП:

К/счет:

БИК:

Права требования Участника долевого строительства по Договору считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора в силу закона в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежат государственной регистрации залог прав (требований) Участника долевого строительства, вытекающих из данного договора. Права требования считаются находящимися в залоге у Банка с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Стоимости долевого участия, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (квартиру). С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (квартиру), Объект долевого строительства (квартира) считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.58 Закона «О залоге» и ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (квартиру) одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) *объекта недвижимости* и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту либо, сообщить Застройщику об отказе подписать передаточный акт до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.3. настоящего договора.

3.3.4. Не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без выполнения требований пункта 8.4. настоящего договора.

3.3.5. Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.6. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и города Екатеринбурга и Свердловский области, настоящим договором.

3.3.7. В срок не позднее двух месяцев с даты приемки Квартиры от Застройщика зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Отказаться от исполнения договора либо расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4.2. Иметь иные права в соответствии с законодательством и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, настоящим договором.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, которая рассчитывается как произведение общей площади Объекта долевого строительства на сумму возмещения затрат Застройщика на строительство одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства (_____ кв.м. * _____ руб./кв.м.).

4.2. Оплата Стоимости долевого участия производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

за счет **собственных средств**, в размере _____ (_____) рублей 00 коп. в срок не позднее двух рабочих дней с момента регистрации настоящего договора;

за счет **кредитных средств**, в размере _____ (_____) рублей 00 коп., предоставляемых Участнику долевого строительства Банком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в течение 2-х банковских дней со дня предоставления в Банк документов, подтверждающих государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается актом (актами) об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

4.3. Указанная в пункте 4.1. сумма денежных средств в соответствии с положениями ст. 18 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» включает в себя расходы на следующие цели:

1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), включая закупку строительных материалов, оплату подрядных работ, выплату заработной платы, издержек по содержанию офиса, командировочные расходы, оплату рекламы, услуг банка, оплату налогов и сборов, приобретение товарно-материальных ценностей, оплату аренды земельного участка, оплату услуг застройщика в размере шести процентов, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство;

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая расходы на отселение граждан и выкуп помещений в домах, расположенных в границах участка, на котором производится строительство жилого комплекса и финансирование работ по сносу жилых домов;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также иных необходимых согласований;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

6) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включая денежные средства, перечисляемые в бюджет города в качестве компенсации за инженерную,

транспортную и социальную инфраструктуру, банковские платежи, обслуживание кредитных линий, иные затраты, связанные с выполнением обязательств Застройщика.

4.4. Уплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки предусмотренные графиком платежей, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон, а также в порядке, установленном настоящим договором.

4.6. Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров Объекта долевого строительства сотрудниками БТИ. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в большую сторону более чем на 1,0 (один) квадратный метр, Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за разницу в площади свыше 1,0 (одного) квадратного метра, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем на 1,0 (один) квадратный метр, Застройщик возвращает денежные средства за разницу, превышающую 1,0 (один) квадратный метр, исходя из предусмотренной договором стоимости строительства 1 квадратного метра площади на дату заключения договора.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ 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.

Стороны обязаны произвести перерасчет в течение десяти дней с момента оформления и получения технической документации БТИ.

4.7. Внесение денежных средств по настоящему договору производится Участником долевого строительства по банковским реквизитам Застройщика, указанным в настоящем договоре либо в письменном уведомлении заказчика, полученном Участником долевого строительства.

4.8. Факт оплаты Участником цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязательства в соответствии с пунктом 4.2. настоящего договора считается день внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет Цены договора на расчетный счет Застройщика.

4.9. Справка о полной оплате стоимости Объекта долевого строительства выдается Участнику долевого строительства только после полной оплаты им Цены договора, а также после проведения всех взаиморасчетов после проведения обмеров БТИ.

4.10. Участник долевого строительства обязан в течении 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания с Застройщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства получить Свидетельство о регистрации права собственности на объект долевого строительства в установленном законом порядке, оформив все необходимые для этого документы, а так же провести оценку готового объекта долевого строительства у независимого оценщика, согласованного с Банком. Участник долевого строительства обязан составить при участии Банка надлежащим образом оформленную закладную и совершить все необходимые с его стороны действия по совершению регистрационных действий в отношении закладной, а так же предоставить в Банк копию Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру в течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации его права регистрирующим органом.

5. Срок передачи объекта долевого строительства.

Гарантии качества на объект долевого строительства

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство Объекта недвижимости **во 2 квартале 2013 года** и передать Участнику Объект долевого строительства в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства одновременно с передачей объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства *объекта недвижимости*, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.1.7. настоящего договора.

5.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается в пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а на оборудование, установленное в

квартире – 3 года. 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 долевого строительства об этих недостатках. При наличии спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона. Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращает свое действие в случае осуществления Участником долевого строительства перепланировки Объекта долевого строительства, переоборудования Объекта долевого строительства, либо внесения любых изменений в любые коммуникации, после ее приема 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.5. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг управляющей организацией, вследствие того, что данная организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

5.6. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого Объект долевого строительства не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает Застройщик.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае если Участнику долевого строительства после заключения настоящего договора станет известно об отсутствии у Застройщика права на привлечение денежных средств для долевого строительства, Участник долевого строительства может потребовать от Застройщика немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков.

6.3. В случае нарушения установленного пунктом 4.4. настоящего договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного пунктом 5.1. настоящего договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

6.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный сторонами срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7. Расторжение договора

7.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего договора либо расторгнуть его в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.2. Застройщик в случае расторжения договора в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п.3.2.1 настоящего договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через

тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности и последствия неисполнения.

7.4. 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.

7.5. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства, независимо от причин расторжения Договора, осуществляется путем перечисления их на _____ счет Участника долевого строительства № _____, открытый в _____, соответствующий текущему счету, указанному в Кредитном договоре № _____ от «__» _____ года, с обязательным уведомлением Банка о расторжении Договора и согласовании с Банком сроков перечисления денежных средств до их фактического перечисления.

8. Дополнительные условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора или денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Уступка прав требования по Договору может быть осуществлена только с письменного согласия Банка при условии предварительного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства.

8.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента его государственной регистрации у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) *объекта недвижимости*, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (право аренды на указанный земельный участок) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке *объект недвижимости*.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся:

- пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, техногенные катастрофы;

- действия органов государственной власти и местного самоуправления, контрагентов Застройщика, а также иных лиц, препятствующие продолжению строительства или завершению его срок, установленный п.

5.1. настоящего договора. О таких обстоятельствах Застройщик уведомляет Участника долевого строительства не позднее, чем за два месяца до их наступления, а в случае невозможности предвидения таких действий – в возможно более короткий срок после наступления последствий таких действий. В случае возможности продолжения строительства после таких действий Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о новых сроках строительства. Согласие Участника долевого строительства с переносом сроков строительства считается полученным при отсутствии письменных возражений с его стороны, направленных Застройщику в течении пяти дней после получения уведомления об изменении сроков строительства;

- иные обстоятельства, препятствующие нормальным условиям деятельности, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательства Сторон.

9.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в недельный срок или в иные сроки, установленные настоящим договором, письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие настоящего договора приостанавливается на срок, установленный Сторонами, но не более чем на три года.

В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, стороны могут отказаться от исполнения обязательств по договору. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии решаются сторонами в соответствии с пунктом 10.2. настоящего договора.

10. Заключительные положения

10.1. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, в части, не урегулированной договором, применяется законодательство Российской Федерации.

10.2. Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров. Документы направляются заказным письмом либо вручаются под расписку и рассматриваются в течение 30 дней со дня поступления (получения). При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Участник обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме.

10.4. Участник долевого строительства вправе обратиться в отделение Росреестра по Свердловской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

10.5. Настоящий договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по договору.

10.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Банка и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

10.7. Настоящий договор и (или) уступка прав требования по настоящему договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, по месту нахождения *объекта недвижимости* и считаются заключенными с момента такой регистрации.

Приложения

Приложение 1 - Условия участия в долевом строительстве

Приложение 2 - поэтажная планировка квартир

Приложение 3 - График платежей

11. Адреса и реквизиты сторон

ЗАО «Рубикон - Аэро Инвест»,
ИНН 6664051726 / КПП 667401001
ОГРН 1026605753570

Юридический адрес: 620097 г. Екатеринбург,
ул. Щербакова, д.№20, офис 5

р/с **407 028 109 000 600 000 12**
в Екатеринбургском филиале ОАО «АК Банк»
к/с 3010181000000000967 в ГРКЦ ГУ Банка
России по Свердловской области
г. Екатеринбург,
БИК 046577967

Участник

От имени застройщика
ЗАО «Рубикон - Аэро Инвест»

В.В.Букин_____

Участник: _____

Приложение №1 к договору участия в долевом
строительстве № ДДУ/2- ____ от « » _____ 2012 г.**УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

I. Объект недвижимости – 13-17-ти этажный жилой дом с нежилыми помещениями на первых этажах и подземным паркингом, расположенный по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, Чкаловский р-н, ул.Щербакова, д.№20, **секция № _____**

(кадастровый номер земельного участка **66:41:0000000:0395**)

II. Срок окончания строительных работ – II квартал 2013 года.

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – III квартал 2013 года

III. Объект долевого строительства – квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

Проектный №	Квартира №	Количество комнат	Этаж	Суммарная площадь, кв.м.	Базовая стоимость 1 кв.м., руб.	Сумма договора, руб.

Указанная площадь включает в себя площадь лоджии (балкона) 1,89 кв.м., с применением понижающих коэффициентов: для балкона 0,3, для лоджии 0,5.

IV. Уровень отделки помещения – подготовка под чистовую

1. Материал стен: несущие – монолитные железобетонные; наружные – газозолоблок с утеплителем; внутриквартирные перегородки – газозолоблок, гипс, кирпич.

2. Отделка стен: жилые комнаты – штукатурка, затирка швов;
- кухня, ванная, туалет – штукатурка, затирка.

3. Потолки: монолитные железобетонные, без отделки.

4. Полы: жилые комнаты - выравнивающая стяжка, звукоизолирующий слой, монолитная железобетонная плита;
- кухня – цементно-песчаная стяжка, звукоизоляция, монолитная железобетонная плита;
- холл, коридор, гардеробная - цементно-песчаная стяжка, монолитная железобетонная плита;
- ванная, туалет - цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция, монолитная железобетонная плита.

5. Окна – пластиковый двухкамерный стеклопакет. Остекление лоджий и балконов – в соответствии с проектом (алюминиевый профиль)

6. Двери: входная – металлическая, утепленная; межкомнатные – отсутствуют.

7. Приборы отопления - радиаторы с терморегуляторами отечественного производства.

8. Электроснабжение – в соответствии с проектом, устанавливаются приборы учета.

9. Системы водоснабжения: стояки – стальные, оцинкованные трубы. Внутренняя разводка – трубы металлопластик с установкой квартирных счетчиков ХВС и ГВС в соответствии с проектом.

10. Установка сантехники – один комплект (унитаз, раковина).

11. Системы оповещения при пожаре – в соответствии с проектом.

V. Порядок оплаты.

Оплата по договору осуществляется в соответствии с приведенным ниже графиком:

Год	Месяц	Количество кв. м., подлежащих оплате	Сумма взноса, руб.

5.1. Внесение денежных средств осуществляется на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ЗАО «Рубикон-Аэро Инвест», Юридический адрес: 620097, г. Екатеринбург, ул.Щербакова, д.20, офис 5 ИНН 6664051726, КПП 667401001, ОГРН 1026605753570

ПОДПИСИ СТОРОН

Участник

Застройщик

_____/ /

_____/В.В. Букин