

ДОГОВОР № ____ - К2
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Челябинск

«__» ____202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УМР-Инвест», ИНН 7453193628, ОГРН 1087453002493, в лице генерального директора Пиксаева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

ФИО, _____ г.р., паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован (-а) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон).

1.2 Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство №45-RU45301000-23-2020 от 23 марта 2020 года, выданное Администрацией г. Кургана;
- Договор передачи прав и обязанностей по договору №355 аренды земельного участка от 18.10.2016г. от 22.10.2018г. (кадастровый номер: 45:25:020404:414);
- Заключение Департамента строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области № 3 от 14.05.2020г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Стандарт организации СТО 0001 от 04.03.2019г.;
- Проектная декларация, опубликованная 30.04.2020г. на сайте Застройщика www.umar-invest.ru и <https://наш.дом.рф>.

1.3. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

2. Предмет договора.

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Объект строительства – Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – в многоквартирном жилом доме жилое помещение (Квартиру), указанную в п. 2.3. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену, и принять объект долевого строительства – жилое помещение (Квартиру) **в собственность**.

2.2. Характеристика Объекта строительства: **Многоквартирный жилой дом на пересечении ул. Фарафонова и ул. Первомайский проспект. 2 этап. Курганская область, г. Курган, 7 микрорайон (шифр проекта: 175-18-26) (адрес строительный) (далее по тексту Многоквартирный жилой дом)**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 45:25:020404:414, общей площадью 3 383 кв.м., принадлежащие Застройщику на праве аренды - трех подъездный жилой дом этажностью 10 этажей (количество этажей 11, включая один подземный этаж (подвал)), общей площадью 8 384,6 кв.м. Наружные стены, межэтажные перекрытия – железобетонные панели 97 серии. Класс энергоэффективности – В. Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

_____ Застройщик

2.3. Характеристика объекта долевого строительства: квартира № ____ (_____) состоит из ____ комнат, помещений вспомогательного использования (_____), лоджии, будет находиться в подъезде № ____ (_____) на ____ (_____) этаже, ____-я на площадке слева направо указанного жилого дома (далее по тексту Квартира). Расчетная площадь квартиры - _____ кв.м., в том числе общая площадь квартиры - _____ кв.м., площадь комнаты 1 - _____ кв.м., площадь комнаты 2 - _____ кв.м. площадь помещений вспомогательного использования (_____) - _____ кв.м., площадь лоджии - _____ кв.м., в расчет принимается с коэффициентом 0,5 и составляет - _____ кв.м., жилая площадь квартиры - _____ кв.м. Описание Квартиры указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Общая площадь Квартиры определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный жилой дом по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок, без учета площади лоджии. Площадь квартиры, указанная в п. 2.3. настоящего Договора, является предварительной и подлежит уточнению по данным технической инвентаризации Объекта.

2.5. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии и комплектации:

Внутренняя отделка квартир: не выполняется;

Класс поверхности стен жилых помещений –А4, перегородок в санузлах-А5 потолков –А6;

Полы жилых помещений – плита перекрытия без отделки;

Устройство гидроизоляции на полу в санузлах;

Оборудование в санузле, ванной комнате, кухни: не устанавливается;

Покраска труб отопления и водоснабжения;

Ограждение лоджии – экраны железобетонные плоские и (или) витражи из алюминиевого профиля с раздвижными створками купе.

Остекление – двухкамерный стеклопакет по проекту, без установки подоконников и откосов;

Двери межкомнатные и плинтуса – не устанавливаются;

Двери наружные – металлические;

Источники теплоснабжения – существующие городские сети теплоснабжения;

Система отопления – вертикальная поквартирная система отопления, отопительные приборы – по проекту (стальные конвекторы);

Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением;

Водоснабжение – централизованное в соответствии с проектом, поквартирный учёт расхода холодной и горячей воды. Приборы учета по проекту.

Канализация – стояки из полипропиленовых труб с улучшенным шумопоглощением;

Электроснабжение – электроразводка по этажам с установкой квартирных счетчиков по проекту, без установки электрических, слаботочных, розеточных и осветительных приборов;

Удаление бытового мусора через контейнерные баки;

Внутренняя отделка лоджии не выполняется, лоджии не являются жилым помещением, в связи с этим к лоджии не предъявляются требования для жилых помещений, а также герметизация узлов примыкания остекления к стенам лоджии, экрану ограждения и к верхней плите лоджии не требуется. Дополнительное утепление и герметизацию лоджий Участник долевого строительства обеспечивает самостоятельно.

Чистовая отделка мест общего пользования производится по проекту.

2.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен со Стандартом организации СТО 0001 от 04.03.2019г. (далее – «Стандарт организации»), размещенном на сайте Застройщика www.umn-invest.ru.

2.7. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности (с установленным оборудованием), предусмотренной настоящим договором.

2.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства.

2.9. В соответствии со ст. ст. 3,19 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего договора им опубликована проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2.10. Срок окончания строительства Многоквартирного жилого дома, указанного в п. 2.2. – **до 31 августа 2021 года.**

2.11. Срок передачи Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего Договора Участнику долевого строительства – **по 31 декабря 2021 года.**

2.12. Застройщик вправе досрочно завершить строительство Многоквартирного жилого дома и досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в любое время до наступления установленного срока, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. При этом отказ Участника долевого строительства от досрочной приемки Квартиры в таком случае будет считаться необоснованным и незаконным.

3.Права и обязанности сторон.

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиям Стандарта организации, проектной документации и срокам строительства, и в установленном законом порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.1.2. После получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик извещает Участника долевого строительства о завершении строительства и начале процедуры передачи квартиры, находящейся в Многоквартирном жилом доме, в срок не позднее, чем за один месяц до наступления срока передачи Квартиры.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Также Застройщик может дополнительно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Квартиры к передаче путем отправления sms-сообщения на телефонный номер _____ либо сообщения на электронную почту Участника _____. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с Договором и о готовности объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный п. 3.2.2. Договора срок.

Адресом местонахождения Участника долевого строительства считается адрес, указанный Участником долевого строительства в разделе 9 настоящего Договора. В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления Застройщику письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по прежнему местонахождению Участника.

3.1.3. Передать объект долевого строительства, указанный в п.2.3. настоящего договора, Участнику долевого строительства. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи, в котором указывается фактическая площадь Квартиры по данным Технической инвентаризации. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей, удостоверенных в соответствии с законодательством РФ.

3.1.4. Осуществить строительство Многоквартирного жилого дома без устройства мусоропровода.

3.1.5. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.6. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области необходимый пакет документов для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру.

3.1.7. По требованию Участника долевого строительства предоставить необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.8. Вносить в Многоквартирный жилой дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на

эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Многоквартирный жилой дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации.

Изменять фасадную часть Многоквартирного жилого дома, конструкцию наружной стены Многоквартирного жилого дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

3.1.9. Неисполнение Участником долевого строительства п. 3.2.8. настоящего договора, Стороны договорились, что указанное неисполнение считать, как отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру с третьими лицами. При этом под таким отказом от Договора со стороны Участника долевого строительства Стороны договорились считать несоблюдение Участником долевого строительства срока, предусмотренного п. 3.2.8. настоящего договора, в том числе (но не исключительно) совершения Участником одного из следующих действий или бездействия:

3.1.9.1. уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области (далее - «Управление Росреестра по Курганской области») с заявлением о государственной регистрации настоящего договора;

3.1.9.2. уклонение от подачи в Управление Росреестра по Курганской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора;

3.1.9.3. уклонение от представления в Управление Росреестра по Курганской области пакета документов, в объеме и составе, достаточными для проведения государственной регистрации настоящего договора;

3.1.9.4. подача в Управление Росреестра по Курганской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

3.1.9.5. приостановление государственной регистрации настоящего договора по инициативе Управления Росреестра по Курганской области в связи с непредставлением Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора либо представлением Участником долевого строительства документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего договора.

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в качестве вноса в долевое строительство Многоквартирного жилого дома и (или) иные объекты недвижимости в размерах и порядке, установленных настоящим Договором на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил кредитный договор.

3.2.2. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течении 10 (десяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если иной срок не указан Застройщиком в уведомлении.

3.2.3. В случае если Многоквартирный жилой дом построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием существенных недостатков (препятствующих проживанию в ней), подлежащих устранению и сроки их устранения.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником не позднее срока указанного в акте осмотра, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается Сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Квартиры. При отказе Участника от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (подписания акта приема-передачи) Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

3.2.4. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе проводить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок,

разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не проводить работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы, в том числе любое остекление летних помещений, установка снаружи здания устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома, а также права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного условия, по требованию Застройщика Участник долевого строительства обязуется привести Квартиру в ее первоначальное состояние за счет собственных средств, в согласованные сторонами сроки.

3.2.5. Заключить договор с эксплуатирующей организацией на коммунально-эксплуатационное обслуживание Квартиры, с организациями, осуществляющими поставку энергоснабжения, тепла и воды, и т.д. в течение 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на квартиру.

3.2.6. Обязан нести бремя содержания Квартиры, в том числе осуществлять оплату коммунальных платежей с момента подписания акта приема-передачи на Квартиру, либо с момента составления одностороннего акта. В случае несоблюдения сроков подписания и принятия Квартиры по акту приема-передачи, обязанность по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья возникает у Участника долевого строительства с даты, когда он должен был согласно условий Договора принять Квартиру по Акту приема-передачи.

3.2.7. После государственной регистрации права собственности на Квартиру, за свой счет осуществлять ремонт и эксплуатацию жилого помещения, с соблюдением установленных правил и норм, а также участвовать соразмерно занимаемой площади жилого помещения в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, общего имущества всего дома и придомовой территории (ст.ст. 30, 39 ЖК РФ).

3.2.8. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области. Государственная регистрация настоящего Договора производится в сроки и время, назначенные Застройщиком при уведомлении Участника долевого строительства.

3.2.9. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 3.2.5., 3.2.6. настоящего Договора, Застройщик имеет права в защиту своих имущественных прав обратиться в суд на возмещение понесенных расходов по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья, а также отнесение судебных расходов на Участника долевого строительства.

4.Цена договора. Порядок расчетов.

4.1. Сумма вноса в долевое строительство на момент заключения настоящего договора составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен), исходя из общей проектной площади Квартиры и площади лоджии с применением коэффициента 0,5.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п.8.1. настоящего Договора.

4.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в собственность.

4.3. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома/Квартиры и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом, денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Закона Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ и сумму экономии (в случае ее образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

4.4.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «УМР-Инвест»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: до «___» _____ г. в соответствии с п.4.4.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2021г.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в банке ПАО «Сбербанк России» №40701810672000000400.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: №40701810672000000400.

4.4.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки _____.

4.5. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком на условиях и в порядке, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, устанавливается 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, устанавливается 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи по данному Объекту строительства Участником долевого строительства. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170, а также иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Гарантийный срок на материалы и комплектующие устанавливается согласно гарантийным обязательствам предприятий – производителей.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае если Многоквартирный жилой дом построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, применяются положения, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.6. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.2.4. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п. 7 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г №214-ФЗ.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-

технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, при предъявлении письменного требования об уплате неустойки. Если Участником договора долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае просрочки внесения платежа (цены Договора) при единовременной оплате суммы взноса в доленое строительство в течение более чем два месяца от установленного Договором срока, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. Односторонний отказ от исполнения договора Застройщиком осуществляется путем направления Участнику долевого строительства уведомления о расторжении в соответствии с законодательством.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке (часть 1.2. статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.)

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, в случае:

6.6.1. Прекращения или приостановления строительства Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

6.6.2. Существенного изменения проектной документации, строящегося Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

6.6.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

6.7. Во всех случаях, предусмотренных в п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет взноса в доленое строительство, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день возврата денежных средств в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента расторжения договора, а в случаях перечисленных п. 6.6. настоящего Договора - в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет взноса в доленое строительство до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (ей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Вышеуказанная неустойка (пеня) начисляется по усмотрению Застройщика.

6.9. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они явились следствием стихийных явлений природы, военных действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по Договору и

прочих (иных) обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Договора.

Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

При наступлении или прекращении названных обстоятельств, стороны договора должны известить друг друга в письменной форме в десятидневный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, претензионный порядок рассмотрения спора обязателен, срок ответа на претензию 15 (пятнадцать) рабочих дней.

7.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор на рассмотрение в суд, согласно действующему законодательству РФ, по месту нахождения Застройщика.

8. Прочие условия.

8.1. Стороны установили, что допускается отклонение общей площади Квартиры, определенной органом технической инвентаризации от общей проектной площади, указанной в п. 2.3. договора в пределах 3% (трех процентов).

В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Квартиры органом технической инвентаризации общей площади Квартиры по сравнению с общей проектной площадью квартиры, указанной в п. 2.3. договора более чем на 3% (три процента), соответственно Участник долевого строительства или Застройщик выплачивают другой стороне стоимость метров, составляющих указанную разницу из расчета суммы эквивалентной _____, _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не предусмотрен, за каждый квадратный метр отклонения в площади сверх 3% (трех процентов) в течение 30 (тридцати) банковских дней с даты документального оформления обмера квартиры органом технической инвентаризации.

8.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на передачу на баланс и обслуживание уполномоченной Застройщиком организации – Управляющей компании и (или) иной эксплуатирующей организации, созданных в процессе строительства Многоквартирного жилого дома инженерных коммуникаций электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, телефонизации, радио, телевидения и объекты благоустройства.

8.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, в котором находится Квартира, такой объект считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на объект.

8.4. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, выражает свое согласие на передачу Застройщиком в ипотеку (в залог) земельный участок, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома с правом определения в каждом случае условий заключаемого договора ипотеки по усмотрению Застройщика.

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора, выражает свое согласие на передачу Застройщиком в последующий залог указанный земельный участок, с правом определения в каждом случае условий заключаемого договора залога по усмотрению Застройщика.

Также, Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на обременение данного земельного участка в целях передачи в аренду (субаренду), либо установление частного сервитута в пользу третьих лиц на часть земельного участка, необходимую для подключения (технологического присоединения) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение), путем заключения Застройщика соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

8.5. Земельный участок с кадастровым номером 45:25:020404:414, общей площадью 3 383,6 кв.м. – находится в залоге ПАО Сбербанк России.

8.6. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществлять:

работы по преобразованию земельного участка, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.д.);

замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира;

передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Участник путем подписания настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, на передачу в залог права аренды земельного участка/земельных участков третьим лицам, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

8.7. Подписанием настоящего Договора Стороны установили возможность использования Застройщиком денежных средств, полученных от Участника долевого строительства и оставшихся после затрат на строительство Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости по собственному усмотрению, в том числе на:

- возмещение затрат, в том числе процентов, на исполнение обязательств перед кредитными организациями, предоставившими денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости;

- возмещение затрат по уплате земельного налога на земельный участок, указанный в п.1.2 Договора, до момента государственной регистрации прав собственности всех Участников долевого строительства на Квартиры в Многоквартирном жилом доме и (или) иных объектов недвижимости, находящихся на земельном участке;

- возмещение затрат на оплату коммунальных платежей введенного в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в период от даты ввода здания в эксплуатацию до даты передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи;

- возмещение средств, уплаченных сторонним организациям для оказания последними услуг по привлечению покупателей и дольщиков (в том числе услуги риэлтерских организаций, рекламных агентств и т.п.);

- возмещение затрат на техническую инвентаризацию Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на их кадастровый учет;

- возмещение затрат на проектирование внешних инженерных систем, а также инженерных сооружений, необходимых для строительства Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- создание обособленных объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, благоустройство прилегающих территорий.

8.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандарта организации, технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

8.9. Участник долевого строительства вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения с ними соответствующих договоров, которые подлежат обязательному согласованию с Застройщиком. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены настоящего Договора, или

Застройщик

одновременно с переводом долга на Нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

При совершении уступки прав все условия настоящего Договора в части взаимодействия и расчетов распространяются на Новых Участников долевого строительства и Застройщика.

Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам в случае, если они не были согласованы с ним.

8.10. Изменение, расторжение или односторонний отказ от исполнения Договора производится в соответствии с Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и условиями настоящего договора.

8.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от приема Квартиры, риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства, с момента истечения срока, предусмотренного п. 3.2.2. настоящего Договора.

8.12. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

8.13. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.14. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему стороны несут в соответствии с нормами действующего законодательства.

8.15. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.16. Настоящий договор составлен в **3 (Трех)** экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. Реквизиты, подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «УМР-Инвест»

Юридический адрес: 454091 г. Челябинск, Площадь Мопра, д. 10.

Почтовый адрес: 454091 г. Челябинск, Площадь Мопра, д. 10, офис 803.

ИНН/КПП 7453193628/745301001 ОГРН 1087453002493

р/с 40701810672000000400 в ПАО «Сбербанк»

к/сч 01810700000000602 БИК 047501602



_____ / Пиксаев С.А.

Участник долевого строительства:

ФИО, _____ г.р., паспорт серии _____ № _____, выдан _____

_____ г., код подразделения _____, зарегистрирован (-а) по адресу:

_____ / _____