

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве (машиноместо)

г. Челябинск

«__» _____ 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Комфортный город», в лице Генерального директора Ткача Игоря Евгеньевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое **«Застройщик»**, с одной стороны, и _____, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем **«Участник(и) долевого строительства/Участник(и)»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем по тексту договора **«Стороны»**, а индивидуально **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **Жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной парковкой на пересечении ул. Лесопарковой и Витебской. 3 этап – жилая секция 8.1. со встроенно-пристроенными помещениями и с подземной парковкой**, расположенный по адресу (местоположение объекта): Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Тернопольская, № 6 (далее – **«Многokвартирный дом»**) на земельном участке, указанном в п. 1.3.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность (указать доли) Машиноместо, расположенное в подземной парковке Многоквартирного дома (далее по тексту Договора – **«Объект долевого строительства»**), определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Полученное Застройщиком разрешение на строительство Многоквартирного дома, выданное Администрацией города Челябинска «14» июля 2017 года за №RU74315000-50-ж-2017; Распоряжение №9921-с от 16.08.2021 о внесении изменений в разрешение на строительство от «14» июля 2017 года за №RU74315000-50-ж-2017, выданное Администрацией города Челябинска заместителем главы города Челябинска по вопросам градостроительства; Распоряжение №6300-р от «29» мая 2019 года о внесении изменений в разрешение на строительство №RU74315000-50-ж-2017, выданное Администрацией города Челябинска заместителем главы города Челябинска по вопросам градостроительства; Распоряжение №9493-р от 20.08.2019 о внесении изменений в разрешение на строительство №RU74315000-50-ж-2017, выданное Администрацией города Челябинска заместителем главы города Челябинска по вопросам градостроительства; Распоряжение №5778-ш от 24.05.2021г. о внесении изменений в разрешение на строительство №RU74315000-50-ж-2017, выданное Администрацией города Челябинска заместителем главы города Челябинска по вопросам градостроительства.

1.3.2. Договор купли-продажи земельных участков от «26» марта 2021 года (зарегистрирован 02.04.2021г., № 74:36:0515001:2779-74/108/2021-13, №74:36:0515001:2780-74/108/2021-12, №74:36:0515001:2781-74/108/2021-7): земельный участок площадью 2001 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0515001:2779, земельный участок площадью 2668 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0515001:2780, земельный участок площадью 1359 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0515001:2781.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа - <https://наш.дом.рф>.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество Многоквартирного дома возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленные для строительства земельные участки, указанные в п. 1.3.2. настоящего Договора, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

1.6. Основные характеристики подземной парковки, расположенной в Многоквартирном доме:

Подземная парковка

Общая площадь – 2857,73 м². Количество подземных этажей (шт.) – 1.

Машиноместо представляет собой функционально выделенную часть подземной парковки, ограниченную линиями разметки и предназначенную для размещения транспортного средства.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является Машиноместо, имеющее следующие характеристики: строительный номер №____, проектная площадь: _____ кв. м. (далее по тексту – Площадь машиноместа), этаж: - 1, расположенное в Многоквартирном доме (далее по тексту – Объект долевого строительства/Машиноместо).

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане Подземной парковки, который прилагается к настоящему Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным обмеров органами технической инвентаризации.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать утвержденной проектной документации.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и подтверждает, что до заключения Договора, получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.5. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником земельных участков всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельных участков в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Многоквартирного дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельных участков в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельными участками.

2.6. Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельных участков, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Многоквартирного дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта долевого строительства. В случае необходимости Участник обязуется предоставить дополнительное согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

2.7. Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении земельных правоотношений:

– объединение земельных участков с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

– и/или перераспределение земельных участков со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

– и/или раздел земельных участков в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

– и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса земельных участков или образованных земельных участков;

– и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования земельных участков или образованных земельных участков;

— и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

— и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Многоквартирного дома;

— на внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении в отношении земельных участков или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь в части изменения площади и границ земельных участков или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования земельных участков или образованных земельных участков, изменения адреса земельных участков или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении земельных участков или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Многоквартирного дома.

2.8. Настоящим Участник дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур:

— на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Многоквартирного дома и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведения ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности);

— и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта;

— и/или на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного дома, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим, не влекущие за собой ущемления имущественных прав Участника;

— и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении Многоквартирного дома.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Строительство Многоквартирного дома и его ввод в эксплуатацию осуществляется Застройщиком **не позднее 31.12.2022 года**. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок **не позднее 30.06.2023 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.2. Застройщик имеет право на досрочный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения, указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 214-ФЗ.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 (три) настоящего Договора.

4.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства (Машиноместа) к передаче и необходимости его принятия Участником долевого строительства, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, путем направления соответствующего заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре или по иному адресу, о котором Участник долевого строительства письменно известит Застройщика, либо

путем вручения Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства считается уведомленным о готовности Машиноместа к передаче и необходимости принятия Машиноместа также в случае возврата Застройщику заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику 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.

4.5. Участник долевого строительства обязуется произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства (Машинместо) в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания Передаточного акта.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п. 5.1. Договора, производится путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент), с указанием в назначении платежа «Оплата по договору участия в долевом строительстве машиноместа № ___ от «___» _____ 20__ г. НДС не облагается»,

Вариант 1: единовременный платеж, рассрочка, аккредитив:

1) В размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных графиком платежей, указанном в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2) Аккредитив до регистрации в размерах, в порядке и в сроках, предусмотренных графиком платежей.

Вариант 2: единовременный платеж с помощью заемных средств (ипотека):

1) На эскроу-счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) эскроу-счет;

- _____ (_____) рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № ___ от _____), адрес место нахождения: __, ОГРН __, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

2) На аккредитив, после регистрации договора на эскроу-счет. Расчет с Застройщиком по уплате Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса;

- _____ (_____) рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № ___ от _____), адрес место нахождения: __, ОГРН __, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке.

5.3. Уплата Цены Договора/части Цены Договора за счет кредитных средств, указанной в п 5.1. Договора, производится Участником долевого строительства с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в Банке не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях в следующем порядке: Сумма Аккредитива: () рублей РФ 00 копеек. Банк-эмитент и Исполняющий банк:.

Получатель средств по аккредитиву: Участник долевого строительства.

Банк получателя средств по аккредитиву – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Срок действия Аккредитива – 90 дней со дня, следующего за днем открытия Аккредитива. Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены. Способ раскрытия аккредитива: путем платежа по счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Срок перечисления денежных средств Получателю (Участнику долевого строительства) на счет эскроу: 3 (Три) рабочих дня с даты предоставления документов, предусмотренных условиями раскрытия аккредитива.

5.4. Все расходы, в соответствии с тарифами Банка, по открытию и ведению аккредитива, несет Участник.

5.5. На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогоу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

5.6. В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

5.7. Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта долевого строительства после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

5.8. Участник обязуется информировать Банк о расторжении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику с подписанием соответствующего передаточного акта. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п. 6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договора и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машиноместа или Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Машиноместа или Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Машиноместа возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Машиноместа, правил и условий эффективного и безопасного использования Машиноместа или Многоквартирного дома, входящих

в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.5. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Многоквартирного дома, путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства Многоквартирного дома в сети «Интернет».

7.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п. 4.4. настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом/Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и в сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

7.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п.п. 6.3. 6.4. настоящего Договора.

7.3.3. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.3.4. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают акт о выявленных недостатках в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства.

7.3.5. Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в акте о выявленных недостатках, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика

доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.6. Не производить ремонтные, отделочные работы, и работы по перепланировке и переустройству Подземной парковки, Машинместа.

7.3.7. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения (при необходимости) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.3.8. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.5. настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства Цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с письменного согласия Застройщика.

7.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается после получения согласия Застройщика.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.5. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.6. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

8.7. В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Извещения:

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Комфортный город»

Почтовый адрес: 454031, г. Челябинск, ул. Минина, д. 3 оф. 208

Телефон: +7 (922) 750-11-15

Электронная почта:

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении свои паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п.п. 7.3.1. – 7.3.9. настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта долевого строительства, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 7.3.6. настоящего Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ и убытки Застройщика в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования;

4) в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в

предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

– изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

– существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного (более чем на 5 % (пять процентов) от предусмотренной настоящим Договором площади) изменения размера Объекта долевого строительства.

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения уполномоченным банком (Эскроу-агент) указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет № _____ открытый в Банке, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма по электронной почте: _____

При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства, 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 долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2-месячной (двухмесячной) продолжительности действия форс- мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

13.2. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.3. При невозможности урегулирования спора переговорным путем, он передается на рассмотрение в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13.4. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

— на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

— на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

— на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

14.2. Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

15.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно:

- фамилии, имени, отчества;
- даты и места рождения;
- паспортных данных;
- поле;
- гражданстве;
- адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания;

- номеров телефона;
- адресе электронной почты;
- идентификационном номере налогоплательщика, дате постановки на налоговый учет, реквизитах свидетельства постановки на налоговый учет;
- сведениях о семейном положении и составе семьи;
- сведения о материнских сертификатах;
- иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

Сроки хранения персональных данных у Застройщика определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что Застройщик вправе поручить обработку персональных данных другому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю на основании заключаемого договора. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие обработку персональных данных по поручению Застройщика обязаны соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные законодательством РФ в области персональных данных.

В случае, когда Застройщик на основании договора передает или поручает обработку персональных данных другому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, существенным условием договора должна быть обязанность обеспечения указанным лицом условий конфиденциальности и обеспечения безопасности персональных данных при их передаче или обработке.

15.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

15.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон и 1 (один) – для предоставления в уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО Специализированный Застройщик

«Комфортный город»

454038, г. Челябинск, ул. Минина, д. 3, офис 208

ОГРН 1217400010640

ИНН 7460051938 КПП 746001001

р/с №40702810119280000128

в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в

г. Москве

к/с № 30101810400000000952

БИК 046577952

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **И. Е. Ткач**

м.п.

План Объекта долевого строительства
строительный номер_____ , расположенного на_____этаже Многоквартирного дома

Объект долевого строительства площадью_____кв.м