

Договор № ____ участия в долевом строительстве

гор. Челябинск

" ____ " _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Север-Строй", именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Гиниятуллина Артема Дамиловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем "**Участник**", с другой стороны, совместно именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные термины и определения

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Север-Строй" (ОГРН – 1087448006634, ИНН - 7448106443, КПП – 745301001, юридический адрес: 454080, Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, улица Лесопарковая дом 6, офис 323), юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на Земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства (создания) объекта капитального строительства - "Многоквартирный дом" на условиях настоящего Договора.

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 5 452 кв.м., с кадастровым номером 74:36:0213007:63, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под иными объектами специального назначения, по документу: для эксплуатации магазина и кафе, расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Первой Пятилетки, д.17 (далее – Земельный участок), используемый Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании:

-Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.08.2021 г. Государственная регистрация права собственности произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0213007:63-74/108/2021–10 от 30.08.2021 г.

1.1.4. **Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, имеющий строительный адрес в соответствии разрешению на строительство Многоквартирного дома: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Первой Пятилетки, 17, имеющий следующие характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- Вид – жилой дом;
- Назначение – жилое;
- Количество этажей – 11 этажей;
- Общая площадь – 9625,06 кв.м.
- Материал наружных стен и каркаса объекта - Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей
- Материал перекрытий – сборные железобетонные.
- Класс энергоэффективности – "В".
- Сейсмостойкость - 5 и менее баллов.

Указанный в настоящем пункте адрес Многоквартирного дома является строительным. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Указанная в настоящем пункте общая площадь Многоквартирного дома является проектной и будет уточнена после завершения строительства Многоквартирного дома на основании данных кадастрового учёта.

1.1.5. **Общее имущество** – входящее в состав Многоквартирного дома имущество, не являющееся частями жилого помещения (Квартиры), оборудование в Многоквартирном доме, не являющееся частями жилых помещений и предназначенное для обслуживания более одного жилого помещения (Квартиры) в Многоквартирном доме, в соответствии с проектной документацией, Земельный участок под Многоквартирным домом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на Земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ.

1.1.6. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, создаваемое также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.7. **Квартира** - жилое помещение, являющееся Объектом долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Характеристики Квартиры указаны в пункте 3.1. настоящего Договора.

1.1.8. **Проектная декларация** — документ, содержащий в себе информацию о Застройщике и о проекте строительства в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

1.1.9. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.1.10. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией на вышеуказанном земельном участке, выданный Администрацией гор. Челябинска, в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, выданный уполномоченным органом, удостоверяющий выполнение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, градостроительным планом и проектной документацией.

1.1.12. **Счет-эскроу** – счет, открытый в банке, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

2. Юридическое основание к заключению договора и гарантии

2.1. При заключении договора Стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);

2.2. В соответствии со статьей 3 Федерального закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- Разрешение на строительство № RU74315000-46-ж-2021 от 24.06.2021 г., выданное Администрацией города Челябинска.

- Распоряжение №10831-ш от 21.09.2021 г. выданное Администрацией города Челябинска о внесении изменения в разрешение на строительство № RU74315000-46-ж-2021 от 24.06.2021 г.

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.08.2021 г. Государственная регистрация права собственности произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0213007:63-74/108/2021–10 от 30.08.2021 г.

- Проектная декларация (размещена Застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <https://наш.дом.рф>.)

2.3. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства на весь период срока действия настоящего Договора следующие гарантии:

- Застройщик является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, зарегистрированным и законно существующим в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- настоящий Договор подписан должным образом уполномоченным представителем Застройщика и устанавливает юридически действительные обязательства Застройщика;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведёт к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и/или под арестом не состоит, свободен от долгов, не обременен правами третьих лиц.

2.4. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

2.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ознакомлен со всеми необходимыми документами Застройщика, а также с документами, образующими правовую основу настоящего Договора.

2.6. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с имеющимся у него земельным участком (заключить договор купли-продажи участка, аренды, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие, не запрещенные законом действия и сделки). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

2.7. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику, 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.

2.8. Расчет общей приведенной (проектной/фактической) площади жилого помещения осуществляется в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №854/пр от 25.11.2016 г.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – _____ -комнатная квартира № _____ (строительный), общей площадью _____ кв.м., находящейся на _____-м этаже в Многоквартирном доме (далее - "Квартира", "Объект долевого строительства"), расположенного по строительному адресу: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Первой Пятилетки, 17, а другая сторона – Участник долевого строительства, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность _____ -комнатную квартиру № _____ (строительный), общей площадью _____ кв.м., находящейся на _____-м этаже в Многоквартирном доме, расположенного по строительному адресу: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Первой Пятилетки, 17 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в установленный настоящим договором срок.

3.1.1. Общая площадь квартиры без учета площади лоджий и/или балконов составляет _____ **кв.м.**

3.1.2. Общая приведенная площадь Квартиры составляет _____ **кв.м.**, в том числе приведенная площадь лоджий и/или балконов (площади лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,5) - _____ **кв.м.**

3.1.3. Сведения в соответствии с проектной документацией о количестве и площади комнат, количестве и площади помещений вспомогательного использования, лоджий /балконов объекта долевого строительства :

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Общая площадь, м2 без лоджий/балконов	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования		
					Условный № комнаты	Площадь, м2	Наименование помещения	Площадь, м2	

3.1.4. Площадь Квартиры, указанная в пунктах 3.1., а также пунктах 3.1.1., 3.1.2 определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится в соответствии с п. 3.5. настоящего договора.

После завершения строительства Объекта долевого строительства и его приемки Застройщик передает указанную Квартиру Участнику долевого строительства, и предоставляет право на оформление Квартиры в собственность.

3.2. Квартира подлежит передаче Участникам долевого строительства без чистовой отделки и разводки внутренних инженерных систем. **Внутренняя чистовая отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участников долевого строительства.**

Квартира передается без чистовой отделки в следующем техническом состоянии:

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии;
- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);
- отопительные приборы устанавливаются согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- стояки водоснабжения вертикальные - согласно проекту;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются на квартирном отводе от стояка в квартире;
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется, заглушка устанавливается после водосчетчика;
- сантехприборы не устанавливаются;
- устанавливаются автономные дымовые пожарные извещатели согласно проекту;
- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;
- отделка пола не выполняется;
- внутренняя отделка лоджии не выполняется;
- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;
- входная дверь – металлическая.
- выполняется остекление лоджий из алюминиевых профилей с одинарным стеклом системы "купе";
- в квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами).
- влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

Застройщик не выполняет подготовку квартиры к заведению кабелей для возможности подключения к системам телевидения, интернета, домофона и телефона. Данные виды работ подлежат выполнению силами соответствующих провайдеров по заявкам Участника после подписания акта о передаче объекта долевого строительства.

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

3.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

3.4. Указанный в пункте 3.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Многоквартирного дома. Адрес и номер объекта долевого строительства являются строительными. После приемки и ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.5. После получения Застройщиком технического плана объекта капитального строительства/иной технической документации, проектная площадь Квартиры, указанная в Договоре, приводится в соответствие с фактической площадью, указанной в техническом плане.

Стороны настоящего Договора согласовали, что размер допустимого отклонения фактической общей площади Квартиры (нормативное отклонение) составляет до 5% (пяти процентов) включительно от площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора. Отклонение фактической площади квартиры от проектной в указанном пределе не является нарушением настоящего Договора со стороны Застройщика, не влечет за собой изменение цены договора/объекта долевого строительства, как в большую, так и меньшую стоимость.

Если отклонение фактической общей площади квартиры составит более 5% (пяти процентов), как в большую, так и в меньшую сторону, то соответствующая сторона выплачивает второй стороне разницу стоимости фактической общей площади Квартиры и площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора, за вычетом нормативного отклонения 5% (пяти процентов) площади.

3.6. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющее характеристики, согласованные Сторонами в п. 3.1. и Приложении № 1 к настоящему Договору, а также на долю в праве общей собственности на Общее имущество.

Местоположение квартиры указано на поэтажном плане в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.7. По завершении строительства площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (в соответствии с данными технической инвентаризации).

3.8. Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - **до 30.09.2022 г.** Срок, указанный в настоящем пункте, может быть изменен, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является дата подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанное, не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.8.1. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3.8.2. Срок и порядок передачи Участнику Объекта долевого строительства по акту приема-передачи определен в разделе 8 настоящего Договора.

3.9. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи после получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в размере, обусловленном разделом 6 настоящего Договора.

3.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает после полной оплаты Цены Договора, указанной в пункте 6.1. Договора, с момента государственной регистрации права на Объект долевого строительства.

3.11. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно, за свой счет.

3.12. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на новых Участников долевого строительства несут новые Участники долевого строительства.

3.13. Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах-эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Обеспечивает строительство Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, иной проектной документацией Застройщика, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

4.2. Совместно с Участником долевого строительства заключает договор счета-эскроу на условиях, указанных в разделе 6 настоящего Договора.

4.3. Выполняет все функции, необходимые для завершения строительства Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечивает правопреемственность договорных отношений Сторон и передает правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.4. Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок с **01.10.2022 г.** по **30.11.2022** года, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Сроки получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и, соответственно, передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в Договоре, могут быть изменены. В этом случае Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения ответа от Участника долевого строительства в установленный срок, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника получено.

4.5. Предоставляет Участнику долевого строительства право на оформление (после завершения строительства Объекта долевого строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию) в собственность Квартиры, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи Объекта долевого строительства, только по факту полного расчета за Объект долевого строительства, в т.ч. после внесения всех оплат согласно

пунктам 3.5 и 5.2 настоящего Договора, в случае их заключения в установленные договором для этих платежей сроки, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения. Полной оплатой за Объект долевого строительства является оплата цены Квартиры, определенной исходя из фактической общей площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) увеличенной на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 3.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра.

4.6. Гарантирует, что:

4.6.1. Квартира, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

4.6.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.6.3. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.6.4. Проектная декларация, включает в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <https://наш.дом.рф>.

4.7. Уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, о чем Участник долевого строительства извещается по телефону, указанному при заключении настоящего Договора. Получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 5.6 настоящего Договора срок.

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства в день возврата заказного письма Застройщику.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились, что письмо считается полученным на 10 (Десятый) день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 8.7. настоящего Договора.

4.8. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на Объект долевого строительства обеспечивает уведомление органа регистрации прав о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома.

4.9. Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства - пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.9.1. Застройщик имеет право вносить в Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства 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 дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

4.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет-эскроу, наступил страховой случай в

соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета-эскроу с другим уполномоченным банком.

4.11. Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Обеспечивает финансирование строительства объекта долевого строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Уплачивает Застройщику в полном объеме Цену договора, указанную в п. 6.1, а также исполняет иные финансовые обязательства, указанные в п. 3.5 Договора и настоящим разделом. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Совместно с Застройщиком заключить договор счета-эскроу на условиях, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены договора, в порядке предусмотренном условиями настоящего Договора.

5.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства Объекта долевого строительства, в органе регистрации прав. Кадастровый паспорт, технический паспорт, технический план на бумажном носителе или на электронном носителе Участник долевого строительства заказывает самостоятельно и за свой счет.

5.5. С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи обязуется нести расходы по его эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов Многоквартирного дома. Участник долевого строительства обязан оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.6. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.7. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи квартиры, явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия, не будут приниматься - считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

5.8. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифным ставкам Банка, при перечислении денежных средств.

5.9. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

5.9.1. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего Договора.

5.10. Участник долевого строительства **не вправе:**

5.10.1. Совершать действия, предусмотренные подпунктом 2 и 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.10.2. Изменять конструктивные элементы Объекта долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.10.3. Проводить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада здания и его элементов, в том числе установку либо замену остекления, установку снаружи здания любых устройств и сооружений (кондиционеров, спутниковых антенн и прочее) в

местах специально для этого не предназначенных.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен. Указанная цена является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случаев подписания обоими сторонами дополнительных соглашений, увеличивающих стоимость Договора, а также в случае, предусмотренном пунктом 3.5. настоящего Договора.

Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

6.1.1. Для целей пункта 3.5. и 6.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Квартиры/Объекта долевого участия определяется как частное от стоимости договора, указанной в пункте 6.1. Договора, и общей проектной площади Квартиры/Объекта долевого участия, указанной в пункте 3.1. Договора.

6.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет-эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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 и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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: 8-800-200-86-03;

Депонент: { Участник долевого строительства }

Бенефициар: { Застройщик }

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет-эскроу: до "___" _____ г. в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования: в срок до "___" _____ 20__ года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет-эскроу.

Денежные средства указанные в п. 6.1. на счет-эскроу вносятся Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей за счет _____ денежных средств Участника долевого строительства в срок не позднее "___" _____ 20__ г.

- _____ (_____) рублей за счет _____ денежных средств Участника долевого строительства в срок не позднее "___" _____ 20__ г.

6.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 6.2. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

6.4. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.5. Только после полного внесения Участником долевого строительства денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. согласно п.п. 3.5, 6.1, 6.2 настоящего Договора, а также при условии внесения всех оплат, предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения, ему выдается соответствующая справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

6.6. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

7. Государственная регистрация договора

7.1. Договор и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать настоящий Договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

В случае, если Стороны не подали настоящий Договор в регистрирующий орган на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, данное обстоятельство является отказом Сторон от заключения и исполнения настоящего Договора в полном объеме.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства в полном объеме.

8. Порядок приема-передачи квартиры

8.1. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандарта организации, иным обязательным требованиям, а также Договору.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

8.4. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного п. 4.4. настоящего Договора срока начала передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры в случае, если Многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику долевого строительства под расписку или направить в адрес Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о своей готовности передать Квартиру по акту приема - передачи.

8.5. Адресом Участника долевого строительства считается почтовый адрес, указанный Участником долевого строительства в настоящем договоре. В случае, если Участник долевого строительства сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, сообщение, касающееся исполнения настоящего Договора, в том числе сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и необходимости приемки Квартиры, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.6. Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный в договоре, принять Квартиру по акту приема-передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта.

В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема - передачи Квартиры, направив его

Участнику долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

8.8. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе согласно с пунктами 3.5., 5.4., 6.1., 6.2. настоящего Договора, а также, оплат установленных пеней и штрафов при их наличии. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

8.9. Площадь лестничных клеток, коридоров, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

8.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в сроки, указанные в пункте 5.6. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 6 (Шестого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 6 (Шестого дня) поступления конверта на почтовое отделение Участника долевого строительства до дня фактического принятия Участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

8.11. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Многоквартирного дома, в котором находится Квартира;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима Застройщика;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима Застройщика (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

8.12. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим проживанию в Квартире, принимаются только на стадии приемки Квартиры и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки. Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, и пр.).

Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 (Шестой) день с момента ее отправки по почте.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены при приемке Квартиры.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9. Ответственность сторон.

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период (в соответствии с Графиком), систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (в том числе платежа по п. 3.5. настоящего Договора), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства требования о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства требования о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях не исполнения 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 настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по рассмотренным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет стоимости настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

В случае, если объект приобретался Участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего договора Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трех) банковских дней с момента расторжения настоящего Договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.6 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении срока принятия Квартиры, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей статьей одностороннего Акта или иного документа о передаче Квартиры.

9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок;
- 2) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

В соответствии с п. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, основанием отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет-эскроу, помимо оснований, указанных в статье 9 настоящего Федерального закона, является:

- 1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета-эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

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

- 1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного 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;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

9.9. Во всех случаях, перечисленных в пункте 9.7. настоящего Договора, денежные средства Участника долевого строительства со счета-эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент 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

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка, уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.10. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктами 3.5., 5.4., 6.1., 6.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

9.11. Настоящим пунктом договора стороны договорились и пришли к соглашению о том, что в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке**, на основании п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

9.12. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Квартиры, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5 (Пять) % от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

9.13. Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5 (Пять) % от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

9.14. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в

отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

9.15. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п. 9.12., 9.13. настоящего договора Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения настоящего договора при отказе Застройщика от договора в одностороннем порядке, либо подписания соглашения о расторжении настоящего договора, если Застройщиком на основании заявления Участника долевого строительства будет принято решение о расторжении договора, возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а так же фактически понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. Указанные в настоящем пункте, а также в п. 9.10., 9.12., 9.13. настоящего договора суммы расходов, убытков и штрафа Застройщик вправе удержать из средств, подлежащих возврату Участку долевого строительства в случае, если на момент расторжения настоящего договора такие денежные средства были Участником долевого строительства внесены Застройщику.

9.16. В случае нарушения Участником долевого строительства условий пункта 11.3 настоящего Договора, в том числе, об обязательном наличии письменного согласия Застройщика на уступку прав, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере стоимости Объекта долевого строительства, а также возмещает все убытки, причиненные Застройщику нарушением условий указанного пункта.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запретительные акты государственных органов.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Уступка прав требования

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором.

11.2. Для уступки Участником долевого строительства прав требований по договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты цены Договора. Участник обязан уведомить Застройщика о переходе прав требований по договору на нового Участника в течение 3 (трех) дней с момента регистрации договора уступки прав требования.

11.3. В случае если цена по настоящему договору не оплачена, для уступки Участником долевого строительства прав требований требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

11.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

11.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12. Срок действия договора

12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

12.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3 Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта долевого строительства, местоположением Объекта долевого строительства с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта долевого строительства, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

12.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

13. Заключительные положения

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

13.3. В случае уступки права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства (Депоненту) необходимо обратиться в уполномоченный Банк с зарегистрированным договором уступки по Договору участия в долевом строительстве и подписать пакет документов, на основании которого происходит смена Депонента (Участника долевого строительства) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки. Данное требование не распространяется в случае заключения договора уступки права требования после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

13.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

13.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

13.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику долевого строительства заказной корреспонденцией.

13.7. 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.

13.8. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на шестой день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

13.9. Настоящий договор составлен на 16 (Шестнадцати) листах в 3 (Трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.10. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего Договора, сообщений рекламного характера/рекламы, в том числе посредством СМС-информирования, а также иных информационных сообщений.

Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

13.11. Перечень приложений: Приложение № 1 «План (схема) расположения Квартиры»

14. Реквизиты и подписи сторон

Участник:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Север-Строй" Юридический адрес: 454080, Челябинская область, город Челябинск, улица Лесопарковая, дом 6, офис 323,

ИНН/КПП 7448106443 /745301001 ОГРН 1087448006634

Банк Челябинское отделение № 8597 ПАО Сбербанк Расчётный счет № 40702810672000042289 Корр. счёт 30101810700000000602 БИК 047501602

Директор _____/Гиниятуллин Артем Дамилович

м.п.

к Договору № ДДУ-___ участия в долевом строительстве жилого дома от «_____» _____202__ года

План (схема) расположения Квартиры

Застройщик: Директор _____/Гиниятуллин Артем Дамилович

Участник: _____/_____
