

ДОГОВОР № ____-12.2

участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

«__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Домостроительное объединение №2», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Осипова Дениса Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, ____ года рождения, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства или Участник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения. Термины и определения.

В настоящем Договоре термины имеют следующие значения:

Договор – Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.

Многоквартирный жилой дом – 10-ти этажный 5-ти подъездный 171-квартирный жилой дом № 12 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами СКБО в 1-ом этаже (второй этап строительства), с подведёнными сетями электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, количество этажей – 10, расположенный по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Микрорайон 48 Краснопольской площадки №1. Присвоенный адрес: г. Челябинск, Курчатовский район, улица Маршала Чуйкова, дом 21«А». Общая площадь Дома составляет **12 036,77** кв.м. Жилой дом – бескаркасный со стенами из крупных железобетонных панелей. Материал перекрытий – сборные железобетонные плиты. Класс энергоэффективности «**В+**». Сейсмостойкость в проекте не установлена (далее – «**Дом**»).

Застройщик – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «**Застройщик**»).

Участник долевого строительства – лицо, намеревающееся приобрести в собственность Квартиру и осуществляющее финансирование долевого строительства Многоквартирного дома (далее – «**Участник**»).

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры (далее – «**Цена Договора**») в соответствии с п. 4 настоящего договора.

Земельный участок – земельный участок площадью **28 789** кв.м., расположенный по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Микрорайон 48 Краснопольской площадки № 1 (далее – Земельный участок), принадлежащий Застройщику на основании Договора краткосрочной аренды земли УЗ № 015346-К-2017 от 23.01.2017г., с кадастровым номером **74:19:0901002:2109**. Государственная регистрация права аренды произведена Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 07.02.2017г., запись регистрации № 74:19:0901002:2109-74/001/2017-2. Соглашения от 16.11.2020г к договору аренды земли УЗ № 015346-К-2017 от 23.01.2017г. Государственная регистрация Соглашения произведена Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 26.11.2020г., запись регистрации № 74:19:0901002:2109-74/108/2020-363.

Общее имущество в Многоквартирном доме – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

Объект долевого строительства – Квартира - жилое помещение, определяемое в соответствии с Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий окончание строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство Многоквартирного дома, а также соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Разрешение на строительство Многоквартирного дома – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Закон №214-ФЗ – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

Общая проектная площадь Квартиры – сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

Приведённая площадь Квартиры – площадь Квартиры, определена на основании проектной документации и в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Приведенная площадь Квартиры определяется как общая площадь Квартиры и площадь лоджии с понижающим коэффициентом – **0,5**. Расчет общей приведенной площади жилого помещения осуществляется в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №854/пр от 25.11.2016.

Счет эскроу – размещение денежных средств участников долевого строительства производится на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, передать в **совместную / долевую** собственность Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2 Договора, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.2. Объект долевого строительства – **Квартира № __**, расположенная на **_ этаже, в _ подъезде**, приведённой площадью **__,_ (_____ целых _____ сотых) кв. м.** в том числе:

- **общая** площадь **__,_ кв.м.**,
- **жилая** площадь **__,_ кв.м.**,
- площадь **лоджии** **__,_ кв.м.**

План Квартиры в графической форме отображен в Приложении №1 к Договору, где заштрихованная часть плана определяет месторасположение Квартиры в подъезде и на этаже.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, указанной в п. **3.2.** настоящего договора, а также с заключением Министерства строительства и инфраструктуры о соответствии застройщика требованиям Закона № 214-ФЗ, проектной декларацией, схемой планировочной организации земельного участка, Стандартом предприятия СП 1801-12-2 от 01.12.2020г, инструкцией по эксплуатации квартиры и иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>). Участнику понятно содержание данных документов.

2.4. Застройщик либо иной арендатор земельного участка вправе проводить работы по межеванию Земельного участка, постановке его на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, **объединения**. Так же Участник дает свое согласие на строительство иных объектов на этом Земельном участке **и образованных земельных участках в результате его межевания**.

2.5. Участник подписанием настоящего Договора выражает свое согласие Застройщику либо иному арендатору земельного участка:

- на замену предмета залога после образования земельных участков, в соответствии с п. **2.4.** настоящего договора, с целью нахождения в залоге у «Участника» права аренды того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома;

- на установление сервитута в пользу третьих лиц на часть земельного участка, необходимую для подключения (технологического присоединения) **различных объектов** к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения).

2.6. Участник проинформирован и согласен с тем, что в отношении Земельного участка, за государственным регистрационным номером 74:19:0901002:2109-74/108/2021-369 от 23.03.2021 г., зарегистрирована ипотека в пользу ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ИНН 7421000200), выдавшего целевой кредит на строительство Дома.

2.7. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику Застройщиком в состоянии, качественные характеристики которого, определены в настоящем договоре.

2.7.1. Характеристики Квартиры согласно проекту:

- смонтированы внутренние межкомнатные перегородки;
- установлены светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (оконные и балконные блоки с двухкамерным стеклопакетом);
- установлена входная дверь (временная) металлическая (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры);
- выполнена электроподводка до внутриквартирного накладного электрощитка с автоматическими выключателями. Установлен прибор учета электрической энергии;
- выполнена система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);
- выполнена вертикальная разводка системы отопления, стальными трубами;
- установлены отопительные приборы в комплекте с терморегуляторами для радиатора;
- выполнена вертикальная разводка системы водоснабжения водогазопроводными оцинкованными трубами и система водоотведения (канализации);
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления (водосчётчики) устанавливается на отводе от вертикальной разводки в квартире, разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется;
- сантехприборы в квартире не устанавливаются;
- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;
- автономные дымовые пожарные извещатели не устанавливаются (извещатели выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- выравнивание полов, стен и потолков не производится, оштукатуривание кирпичных перегородок не выполняется, заделка стыков (швов) стен и потолков армирующей лентой не предусмотрено;
- внутренняя отделка балкона (лоджии) не выполняется;

- остекление балконов или лоджий, предусмотренное проектом, не является ограждающей конструкцией, носит декоративный характер и не защищает помещение лоджии от атмосферных воздействий. Требования ГОСТ 21519-2003, ГОСТ Р 56926-2016, ГОСТ 30971-2012, ГОСТ 23166-99 на витражное остекление лоджии (балкона) не распространяются;
 - внутриквартирные двери и дверные блоки не устанавливаются.
- 2.8.** Отделка в Квартире выполняется силами и средствами Участника.

3. Правовое обоснование заключения договора.

3.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, законом № 214-ФЗ.

3.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № RU74315000-18-ж-2020, выданное Администрацией города Челябинска 27.08.2020г. Срок действия разрешения до 31.01.2023 года;
- Распоряжения № 13333-ш от 28.12.2020г о внесении изменений в разрешение на строительство от 27.08.2020г. № RU74315000-18-ж-2020;
- Заключение № ЗОС/096/74-001043 от 25.01.2021 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Стандарт предприятия № СП 1801-12-2 от 01.12.2020г.;
- Договор аренды земли УЗ № 015346-К-2017 от 23.01.2017г.;
- Размещение проектной декларации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>);
- Экспертиза проектной документации.

4. Цена договора, срок и порядок ее оплаты.

4.1. Цена договора составляет **000** () рублей. Цена договора считается неизменной, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.6 настоящего Договора.

4.2. Участник в течение **14** (Четырнадцать) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, за счет **собственных и/или кредитных** средств обязуется уплатить полную цену договора на **счет эскроу**, открытый Участнику в уполномоченном банке ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (фирменное наименование: Акционерный Челябинский инвестиционный банк «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (Публичное акционерное общество), местонахождение и адрес: 454113 г.Челябинск, пл.Революции, д.8, ИНН 7421000200, адрес электронной почты: bank@chelinvest.ru, тел. +7(351)263-84-44, факс +7(351)263-67-04, согласно ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

4.3. Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета-Участника в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении Квартиры, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 ст.15.5 Закона №214-ФЗ и п. 4.2. настоящего Договора. Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу, не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.4. Обязанность Участника по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счет эскроу, не выплачивается.

4.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», другая сторона договора долевого участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

4.6. После завершения строительства Объекта в соответствии с данными, содержащимися в документах, выданных органами кадастрового учёта, Стороны уточняют общую площадь Квартиры и входящих в нее помещений, а также её номер. В случае изменения общей площади квартиры более чем на **5%** стороны производят перерасчёт стоимости Квартиры на соответствующую сумму. Возврат денег «Застройщиком» или доплата денег «Участником» производится до подписания акта приёма-передачи квартиры. В случае изменения общей площади квартиры менее чем на **5%** перерасчёт стоимости Квартиры не производится.

4.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 4.1, 4.2, 4.6 Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.

5.1.5. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риск случайной гибели и случайного повреждения переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 6 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.6. В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 6 Договора, Участник обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

5.1.7. Осуществить вселение в Квартиру не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.4. и 4.2. Договора.

5.1.8. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи (составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи) Участник обязуется своими силами и за свой счет подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управлении 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.

5.1.9. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка на фасад многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон). Установку кондиционера согласовывать с Управляющей организацией в обязательном порядке. **При установке на оконные проемы и на лоджии москитных сеток придерживаться цветового решения фасада и оконных конструкции – цвет каркаса москитных сеток должен соответствовать RAL 7016.**

5.1.10. При нарушении данных условий, а также при возникновении аварий по своей вине на внутренних сетях тепло-, водо-, энергоснабжения (в том числе при нанесении ущерба Квартирам других Участников), Участник принимает за свой счет все необходимые меры к возмещению нанесенного ущерба и устранению их последствий, а также приведению поврежденного оборудования в первоначальное состояние.

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

5.1.12. В случае изменения адреса или других реквизитов Участника, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В случае нарушения Участником указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом и полученной Участником на 10 день от даты отправки корреспонденции. Все затраты, вызванные переформлением документов в связи с несоблюдением Участником обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник обязан возместить Застройщику.

5.1.13. При уступке своих прав и обязанности по настоящему Договору третьим лицам Участник обязан предоставить Застройщику в течение 3 (трех) календарных дней с даты государственной регистрации такой уступки, один экземпляр договора уступки права требования по настоящему Договору, с отметкой о ее государственной регистрации.

5.1.14. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении возможных дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

5.1.15. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифов Банка, при перечислении денежных средств.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии полного выполнения Участником обязательств по внесению цены Договора согласно п.п. 4.1., 4.2., 4.6. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Уведомление и получение согласия Застройщика на уступку прав требования по настоящему договору третьим лицам являются обязательным.

5.2.2. Получать информацию о ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц построить Объект в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, требованиям Стандарта организации, проектной документацией Застройщика и после получения Разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи не позднее **30 января 2022 года**.

5.3.2. При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав: оборудования, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.3. Предоставлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником.

5.3.4. Передать в общедолевою собственность размежеванный Земельный участок под Объектом после завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию. В случае если Земельный участок, указанный в настоящем пункте не будет образован (отмежеван), Участник после регистрации права собственности на Квартиру, на основании частей 3 и 5 статьи 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об

образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и передачи его в общую долевую собственность Участников.

5.3.5. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

5.3.6. В случаях, указанных в п. 5.3.5. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника не требуется. Участник считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.7. Совместно с Участником осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента выполнения Участником своих обязательств согласно п.п. 4.1., 4.2, 4.6. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.3. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **4 квартал 2021г.** Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока действия разрешения на строительство.

5.4.4. Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника, при условии исполнения Участником обязательств, установленных настоящим Договором. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

5.4.5. Самостоятельно вносить в Проект жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.4.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника для строительства жилого дома, в том числе включая, но не ограничиваясь: на оплату проектно-изыскательских работ, оплату строительно-монтажных работ, оплату услуг Застройщика, оплату организации строительного процесса жилого дома, оплату стоимости затрат по привлечению денежных средств кредитных организаций и/или третьих лиц, в том числе затрат по оплате сумм за пользование денежными средствами и затрат по погашению заемных средств, полученных с целью строительства жилого дома, оплату стоимости затрат на оплату рекламы, оплату вознаграждений агентов и т.п., оплату иных расходов, необходимых для создания, ввода в эксплуатацию и коммунальному обслуживанию жилого дома.

5.4.7. Изменить номер квартиры, присвоенный при заключении настоящего договора, с обязательным соблюдением условий передачи жилого помещения, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

6. Порядок передачи квартиры

6.1. Участник обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности, принять Квартиру по Акту приема – передачи. Наличие замечаний по Квартире не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи квартиры, в этом случае Стороны составляют Акт, фиксирующий выявленные недостатки в Квартире и определяют срок их устранения. В случае необоснованного отказа от подписания акта либо уклонения от приемки Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

6.2. После устранения Застройщиком строительных недостатков Квартиры Участником должен быть подписан акт об отсутствии замечаний в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в противном случае Участник считается уклонившимся от подписания акта.

6.3. Стороны признают, что полученное Застройщиком разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям Стандарта организации, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

6.4. При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 7.2. настоящего договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказанного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

В случае досрочной передачи Квартиры срок, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, начинает течь с момента уведомления Участника о готовности Квартиры к передаче.

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику являются встречными по отношению к обязательствам Участника по внесению полной оплаты по договору, в том числе согласно пунктам 4.1., 4.4. настоящего договора. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику до внесения всех оплат, предусмотренных договором.

6.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника, за исключением вспомогательных помещений принадлежащих Застройщику, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участникам на праве общей

долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

6.6. В случае уклонения Участника от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 6.1. настоящего договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5 (пятого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 5 (пятого) дня поступления конверта на почтовое отделение Участника до дня фактического принятия Участником квартиры по акту приема-передачи.

6.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству строительства Дома или Квартиры, под предлогом отсутствия (незаконченности) внутренней отделки Квартиры выполняемой Участником или третьим лицами, наличия недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Квартиры, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства (п.п. 4.6., 5.4.5. настоящего договора).

6.8. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие (существенные недостатки):

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.9. В силу действующего законодательства при передаче Объекта долевого строительства Застройщик не обязан организовывать проезд Участника до Объекта, согласовывать с Участником время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима Застройщика, согласовывать с Участником индивидуальное время осмотра (в том числе без очереди), высылать или вручать Участнику дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику после ввода дома в эксплуатацию.

6.10. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7. Условия гарантийных обязательств Застройщика

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет от даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав общедомового имущества Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

- гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, изделия или комплектующие, на которые гарантийный срок устанавливается их изготовителем, соответствует этому гарантийному сроку изготовителя.

7.2. Участник вправе 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 выявляются при внешнем осмотре. Если для проверки качества требуется использовать прибор или инструмент, то такой дефект относится к категории явных, несмотря на невозможность его визуального обнаружения.

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

7.3. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным пунктом 7.5. настоящего договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства, с участием лица, производившего отделочные работы в помещении. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик информирует Участника о разумных сроках и способах их устранения.

7.4. Если по результатам совместного осмотра установлено, что Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для проживания, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в 30-дневный (для лоджий в 60-дневный) срок с момента составления Акта об установленных дефектах.

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

Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков. 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.

7.6. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

При проведении строительно-технической экспертизы специалист должен проводить осмотр и выдавать заключение, руководствуясь требованиями Стандарта предприятия СП 1801-12-2 от 01.12.2020г.

Стороны обоюдно договорились, что для выявления и оценки выявленных отклонений от норм Стандарта предприятия, Участнику необходимо привлекать соответствующего специалиста, имеющего квалификационный аттестат оценщика и соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

Все измерения должны проводиться строго в соответствии с требованиями ГОСТ 26433.1 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Элементы заводского изготовления».

7.7. Если Участник не известил Застройщика о дате и времени проведения осмотра либо экспертизы, а также два и более раза уклоняется от допуска Застройщика в квартиру для устранения замечаний, Застройщик вправе отказать Участнику в проведении ремонта.

7.8. При строительстве Дома допускаются отклонения от требований ГОСТ, СНИП, СП, если эти требования ГОСТ, СНИП или СП не являются обязательными, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", в соответствии с перечнем, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. N 1521."

Участник долевого строительства информирован о том, что СНИПы, ГОСТы и СП, не входящие в вышеуказанный Перечень, при строительстве застройщиком не применяются (СНиП 3.04.01, СП 29.13330 Актуализированная редакция СНиП 2.03.13 (за исключением Раздел 1 (п. 1.1), раздел 5 (п 5.11 – 5.13, 5.15, 5.25) , ГОСТ 32530.

7.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, если такие недостатки (дефекты) являются следствием усадочных процессов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.10. Если дополнительным соглашением к договору предусматривается проведение предчистовых отделочных работ, то выявленные дефекты, такие как следы затирочного инструмента на потолке, полосы, раковины, волосяные трещины, шероховатость поверхности потолка, волосяные (усадочные) трещины на стенах, стыках плит, отсутствие сплошного выравнивания стен штукатурными смесями, не сглаженная поверхность оснований; отклонения от прямолинейности профиля поверхностей стен, пола, потолка, неровности плавного очертания стен, пола и потолка превышающие допустимые СНИП значения не более чем на 5 мм, устраняются силами и средствами Участника.

7.11. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 настоящего договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание пунктов 7.1-7.10. Договора понятны, последствия применения/неприменения их известны.

8. Срок действия и расторжение договора

8.1. Договор, а так же все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8.3. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.4. Участник вправе обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении Договора по взаимному согласию сторон путем подписания Сторонами соответствующего Соглашения о расторжении. При подписании Сторонами Соглашения о расторжении Договора, Стороны предусматривают право Застройщика осуществить возврат денежных средств, оплаченных Участником в счет Цены Договора, за вычетом суммы денежных средств в размере 5% от Цены Договора. Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с привлечением нового участника долевого строительства и других последствий расторжения Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

9. Ответственность сторон и разрешение споров

9.1. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в суд в соответствии с подведомственностью.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

9.3. При невыполнении Участником обязательств, установленных п.п. 4.1., 4.2, 4.6 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства.

9.4. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника в случае самовольного проникновения Участника на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

9.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

10. Заключительные положения

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника 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 Квартиры.

10.1.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика.

10.2. В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.3. Участник дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных». Подписывая настоящий Договор, «Участник» выражает свое согласие на обработку его персональных данных «Застройщиком», а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы «Застройщиком», в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке, путем осуществления «Застройщиком» и третьими лицами прямых контактов с «Участником» с помощью средств связи, а также исполнения настоящего Договора. Под персональными данными Сторонами понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы «Застройщику» «Участником» лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано «Участником» путем расторжения настоящего Договора.

10.4. Участник подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет, все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник 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 подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник, 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 осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

10.5. Участник подписанием настоящего Договора выражает свое безотзывное согласие Застройщику и иным лицам, осуществляющим застройку арендованного **земельного участка с кадастровым номером 74:19:0901002:2109 и образованных земельных участков в результате его межевания:**

- на строительство иных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными и/или отдельно стоящими объектами СКБО, транзитных линейных объектов, как временных, так и постоянных (подстанции, дороги, проезды, инженерные сети и пр.) согласно разрешенным параметрам землепользования и застройки;

- на проведение реконструкции в сданном в эксплуатацию Доме с целью создания и присоединения к существующим нежилым помещениям, реконструируемых помещений цокольного этажа, в т.ч. входящих в состав общедомового имущества, а также на осуществление действий направленных на перевод реконструируемых помещений в статус «нежилое помещение» (общая площадь реконструируемых **цокольных помещений составляет _____**) и регистрации на них права собственности на правообладателя образованных нежилых помещений. **Для этих целей Участник обязуется выдать на имя и за счёт правообладателя нотариальную доверенность на совершение указанных действий и на регистрацию этих реконструированных цокольных помещений в органах Росреестра;**

- на образование объединенного земельного участка, сформированного согласно утвержденного проекта межевания;

- на работы, связанные с организацией и функционированием строительной площадки – ограждение, работу спецтехники, хранение материалов и оборудования, в т.ч. грунта, на временное ограничение на период строительных работ частично или полностью проходов и/или проездов к части земельного участка, предназначенного для дома/домов введенных в эксплуатацию, временном разрушении (с последующим восстановлением) элементов благоустройства, а также уведомлен о шуме и пыли, возникающих в процессе строительных работ.

10.6. Справка о полной оплате выдается после раскрытия счетов эскроу и перечисления денежных средств со счетов эскроу на счет Застройщика.

10.7. Настоящий договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному - для каждой из сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

10.8. Приложения к договору: Приложение № 1- План квартиры

11. Реквизиты и подписи сторон

<p>«Застройщик»: ООО «СЗ «ДСО № 2» 454074, г. Челябинск, ул. Волочаевская, д. 37, пом 44 ИНН 7452154778 КПП 745201001 р/сч № 40702810090000026934 в ПАО ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК г. Челябинск к/с 30101810400000000779 БИК 047501779</p> <p>Директор _____ Д.С. Осипов</p>	<p>«Участник»: _____ ____ года рождения. Место рождения: _____ обл. паспорт _____ выдан _____ области ____ г, код подразделения ____-____. Зарегистрирован г. _____, ул. _____, д. ____, кв. ____</p> <p>_____/_____</p>
---	---