

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Челябинск

«\_\_\_» \_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строитель-74»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Лукьян Ольги Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, именуемой в дальнейшем **«Участник»**, в соответствии с Федеральным законом  
«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 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом – Жилой дом №23 (стр.) со встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового назначения, расположенный в мкр. №29 жилого района 8 северо-запада Калининского района г. Челябинска** (шифр проекта - 932-22-2020), расположенный на Земельном участке, кадастровый номер 74:36:06001005:335, по адресу: Челябинская область, город Челябинск, со следующими основными характеристиками:

вид: жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового назначения;

назначение: объект непроизводственного назначения;

Количество блок-секций 2

Количество этажей 18

Количество квартир 238

Площадь жилого здания 17 948,67 м<sup>2</sup>

Сумма общей площади всех жилых помещений 12 523,73 м<sup>2</sup>

Общая площадь квартир с балконами (коэф. 0,3), 978,35 м<sup>2</sup>

с лоджиями (с коэф. 0,5) 11 545,38 м<sup>2</sup>

Строительный объем 60 740,10 м<sup>3</sup>

материал наружных стен:

- наружных стен жилых этажей – трехслойные панели толщиной 350мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок, утеплитель – пенопласт полистирольный.

материал поэтажных перекрытий: железобетонные плоские плиты толщиной 160мм.

степень огнестойкости здания – II;

уровень ответственности здания – нормальный;

класс функциональной пожарной опасности здания – жилая часть - Ф1.3, встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (офисы) – Ф4.3;

класс конструктивной пожарной опасности здания – С0;

класс энергоэффективности – А;

класс сейсмостойкости – проектировщики не классифицируют (район не сейсмичный).

1.1.2. **Квартира, Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, подлежащий передаче по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию в установленном порядке в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. **Земельный участок** - земельный участок, общей площадью **8948** квадратных метров, кадастровый номер **74:36:0601005:332**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, на территории которого осуществляется строительство Дома.

1.1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с 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» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке Разрешения на строительство.

1.1.5. **Участник долевого строительства, Участник** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.6. **Общая проектная площадь квартиры** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади балкона, лоджии.

1.1.7. **Общая площадь Квартиры с учетом приведенной площади балкона, лоджии (инвестируемая площадь Объекта долевого строительства)** – сумма общей инвестируемой площади квартиры с учетом площади балкона, лоджии рассчитываемая с применением соответствующего коэффициента (0,5 - для лоджии; 0,3 – для балкона), которая определяется в соответствии с проектной документацией на жилой дом на дату подписания настоящего Договора.

1.1.8. **Фактическая площадь Квартиры/Объекта долевого строительства** – Общая площадь Квартиры с учетом приведенной площади балкона, лоджии, т.е. сумма общей площади Квартиры и приведенной площади балкона, лоджии, которая определяется по окончании строительства жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на жилой дом и Квартиру.

1.1.9. **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 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

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

2.1.1. Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.1.2. 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» (именуемый далее по тексту - Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости № RU74315000492-ж-2021 от «13» июля 2021 года, выданное Администрацией города Челябинска;

- документы, подтверждающие право Заказчика на Земельный участок: договор купли-продажи от 27 мая 2021 года.

- размещение проектной декларации на сайте <http://строитель-74.рф>, ЕИЖС.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации, требованиям Закона №214-ФЗ от 27.10.2020 г. № 30С/073/74-001010, выданное Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области.

2.3. 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.

## 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии выполнения Участником условия об оплате Цены договора, передать Участнику следующий объект долевого строительства:

- **квартиру (студия) № \_\_\_\_\_**, на \_\_\_\_\_ этаже Дома, общей приведенной проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3), общей проектной площади без учета площади балкона \_\_\_\_\_ кв.м., а другая Сторона – Участник - обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность указанный Объект долевого строительства.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.) Квартиры, а также расположение Квартиры на этаже Дома, является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее окончания **IV квартала 2023 года**. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **III квартал 2023 года**.

3.3. Указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом строящегося Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с 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).

Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, имеет право: изменять вид разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также проводить работы по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, ставить образованные земельные участки на кадастровый учет, менять предмет залога после преобразования Земельного участка, на передачу в залог Земельного участка / земельных участков третьим лицам, устанавливать сервитуты на Земельный участок (его часть) или образованные из него земельные участки, передавать образованные земельные участки в безвозмездное срочное пользование. Имеет право отчуждать земельный участок третьим лицам, либо распоряжаться земельным участком иным способом, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование Земельного участка Застройщиком или иным правообладателем Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, изменение вида разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также на проведение работ по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, на постановку

образованных земельных участков из Земельного участка на кадастровый учет, на изменение предмета залога после преобразования Земельного участка, на передачу в залог Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых из него земельных участков, на передачу образуемых земельных участков в безвозмездное срочное пользование, на отчуждение земельного участка третьим лицам, а также на распоряжение земельным участком иным способом, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка, либо вновь образованных земельных участков в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, либо установление частного сервитута в пользу третьих лиц на части земельного участка, необходимые для подключения (технологического присоединения) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения), путем заключения Застройщиком соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества.

3.5. Стороны согласились, что в случае отклонения общей приведенной проектной площади квартиры (с коэффициентом-0,5 для лоджии; с коэффициентом - 0,3 для балкона), указанной в п. 3.1. настоящего договора от приведенной площади данных контрольного обмера органов технической инвентаризации на +/- 5%, стороны не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу и не имеют взаимных претензий и замечаний. В случае превышения допустимого отклонения в сторону увеличения/уменьшения общей приведенной площади квартиры (по результатам обмера органами технической инвентаризации) по сравнению с общей приведенной проектной площадью квартиры, указанной в п. 3.1., более чем на +/-5%, соответственно Застройщик или Участник выплачивает другой стороне стоимость метров, составляющих указанную разницу, из расчета суммы эквивалентной стоимости одного квадратного метра, определенной делением цены квартиры на общую приведенную проектную площадь квартиры, за каждый квадратный метр отклонения площади сверх 5%.

Доплата производится Участником в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента его уведомления Застройщиком о необходимости внесения доплат телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5-ти календарных дней с момента уведомления о готовности объекта. Участник обязан произвести все взаиморасчеты с Застройщиком не позднее 5 календарных дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Суммы доплат за метраж Квартиры, вносимые Участниками долевого строительства по результатам обмеров Органом технической инвентаризации, являются составляющей частью цены Квартиры и не могут рассматриваться как самостоятельные платежи не связанные с ценой Квартиры.

Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» цена договора изменяется в соответствии с замерах Органов технической инвентаризации, дополнительное соглашение не составляется, в связи с указанием изменений в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что для целей расчета окончательной стоимости приобретаемой по настоящему договору Квартиры применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки Квартиры на кадастровый учет.

Застройщик, если иные условия не предусмотрены договором счета эскроу, производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и не ранее зачисления денежных средств (п.4.1. договора), депонируемых на эскроу-счете, на расчетный счет Застройщика.

3.6. Условием осуществления Застройщиком строительства Дома с привлечением денежных средств Участников долевого строительства является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена договора (стоимость Квартир) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Оплата стоимости Квартиры осуществляется путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес (место нахождения): г.Москва, ул.Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 8-800-200-86-03 (далее –Банк).

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

Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней.

Депонент – \_\_\_\_\_;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России».

Бенефициар – Застройщик.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п.3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей) 00 копеек.

Срок условного депонирования: срок, не превышающий более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Дома.

Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек** на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в срок не позднее **«01» августа 2021 года.**

Депонент – \_\_\_\_\_

Эскроу-агент - ПАО «Сбербанк России».

Бенефициар – Застройщик.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п.3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей) 00 копеек.

Срок условного депонирования: срок, не превышающий более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Дома.

Банк направляет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме, предусмотренном договором счета эскроу, с использованием защищенных каналов связи, используемые между Банком и Застройщиком.

Внесенные на счет денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром Банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома, в соответствии с распоряжением Бенефициара, предъявленным в Банк от имени Бенефициара уполномоченным лицом направляются либо на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), либо на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п.12 настоящего Договора.

4.2. С момента возникновения оснований для раскрытия счета эскроу, в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона, Участник долевого строительства исполняет свои обязательства по внесению денежных средств/части денежных средств на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п.12 настоящего Договора.

Полной оплатой за квартиру является оплата цены квартиры, определённой исходя из ее фактической площади, с учетом положений п.3.5. настоящего договора.

4.3. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

4.4. В цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, не входят расходы по оплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях оформления прав на Квартиру. Указанные расходы Участник несет самостоятельно за счет собственных денежных средств в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего пункта договора.

4.5. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

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

## **5. Права и обязанности Сторон**

### **5.1. Застройщик обязан:**

**5.1.1.** Обеспечить выполнение всех необходимых работ по строительству Дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

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

**5.1.2.** Совместно с Участником долевого строительства заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п.4.1. Договора.

**5.1.3.** Передать Участнику Квартиру в степени готовности, согласно предусмотренной проектной документацией на Дом.

**5.1.4.** Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в порядке, согласованном Сторонами в разделе 7 настоящего Договора, для чего составляет акт приема-передачи Квартиры, только по факту полного расчета за Квартиру.

**5.1.5.** Не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию передать полученное Разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для обеспечения возможности осуществления государственной регистрации права собственности на Квартиру Участником.

**5.1.6.** Обеспечить сохранность Квартиры до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

**5.1.7.** Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.1.8.** После полной оплаты Участником цены настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения требования Участника выдать последнему справку, подтверждающую исполнение обязательств по оплате цены настоящего Договора.

**5.1.9.** При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (Квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

**5.3. Застройщик вправе:**

**5.3.1.** Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними Договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

**5.3.2.** Вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству/техническим характеристикам строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, согласованных технических решений, если таковые были) и условиям настоящего Договора.

Изменять внешний вид и размещение входных групп в Доме, фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

Вносить иные изменения в проектную документацию на Дом.

**5.3.3.** Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по настоящему Договору.

**5.3.4.** Неисполнение Участником п. 5.4.9. настоящего Договора, Стороны согласовали считать, как отказ участника от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру с третьими лицами. При этом под таким отказом от заключения настоящего Договора со стороны Участника, Стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) п. 5.4.9. настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершение Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- подача в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;
- приостановление государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего Договора.

**5.3.5.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника требовать от него возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, Соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а также затрат, фактически понесенных Застройщиком в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Участник также обязан возместить Застройщику расходы, связанные с возвратом денежных средств согласно тарифу Банка, обслуживающего Застройщика. Право на получение указанных расходов может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику.

**5.3.6.** 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 Дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого Дома. Застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**5.4. Участник обязуется:**

**5.4.1.** Обеспечить финансирование строительства Дома и произвести оплату цены настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

**5.4.2.** Уплатить Застройщику в полном объеме цену договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора. 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.

**5.4.3.** Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п.4.1. настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты цены договора, в порядке, предусмотренном п.4.1. Договора.

**5.4.4.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

**5.4.5.** Принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи Квартиры в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

**5.4.6.** С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры нести расходы по оплате за:

- содержание и ремонт Квартиры;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т.д.).

**5.4.7.** До подписания Акта приема передачи Квартиры выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора и прочих расходов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора. В случае невыполнения Участником данных обязательств, стороны приходят к соглашению о том, что при таких обстоятельствах Акт приема-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника долевого строительства.

**5.4.8.** После передачи квартиры и до государственной регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких работ в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки и прочее). Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат. В случае нарушения данного обязательства, Участник обязан привести Квартиру в прежнее состояние в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. При отказе Участника от приведения Квартиры в прежнее состояние либо несоблюдении Участником сроков приведения Квартиры в прежнее состояние, Застройщик вправе самостоятельно выполнить работы по приведению Квартиры в прежнее состояние, соответствующее проектной документации и настоящему Договору, взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Квартиры в прежнее состояние и штраф в размере 5 % (Пяти процентов) от цены Договора;

- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других Участников, общему имуществу в Доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц) принять все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

**5.4.9.** Обеспечить совместно с Застройщиком государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

**5.4.10.** После подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры либо получения одностороннего Акта приема-передачи квартиры, составленного Застройщиком в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

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

**5.4.11.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиру.

**5.4.12.** Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения, указанного уведомления Застройщиком.

**5.4.13.** Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

## **5.5. Участник вправе:**

**5.5.1.** Требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в пп. 5.1.7. -5.1.9. настоящего Договора.

**5.5.2.** 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 Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав и/или переводе долга по настоящему Договору, заключенные Участником без согласия Застройщика являются ничтожными.

При переводе долга личность должника имеет особое значение, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем изменения редакции раздела 4 настоящего Договора.

Права требования, возникающие у Участника на основании Договора участия долевого строительства, могут быть уступлены Участником третьему лицу только с письменного согласия Застройщика.

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, основании которого происходит смена Депонента (Участника долевого строительства) в течение 7 рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки. Данное требование не распространяется в случае заключения договора уступки права требования после получения разрешения 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.

## **6. Качество Квартиры. Гарантийный срок**

**6.1.** Качество Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

В Объекте долевого строительства допускаются несоответствия ГОСТам, СНИП, СП, документам в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли в Российской Федерации Федерального агентства по техническому регламенту и метрологии от 30 марта 2015г. №365».

Передать Участнику Квартиру согласно проектной документации на Дом.

Качество отделки объекта не влияет на возможность эксплуатации Квартиры и имеет следующие допуски:

- в части наличия в Квартире отклонений плоскости стен до 7 мм,
- плоскости потолка до 7 мм,
- плоскости поверхностей пола до 10 мм;

(промеры выполняются двухметровой контрольной рейкой), что не признается Сторонами недостатками Квартиры.

Санитарное состояние Квартиры в момент передачи не может оцениваться в соответствии с ГОСТ Р 51870-2014 «Услуги профессиональной уборки - клининговые услуги. Общие технические условия».

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, которые приводят к ухудшению качества Квартиры или делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, в контексте положений Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», иные отклонения Стороны не будут считать строительными недостатками.

**6.2.** При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии недостатков в объекте долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок. Данное условие является существенным для Сторон.

В случае выявления Участником дефектов в Квартире, Участник обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения обращения от Участника формирует комиссию с включением в ее состав участника (представителя участника с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя подрядчика для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Квартиры.

На основании Акта осмотра Квартиры Застройщик письменно сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения.

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в 30 (тридцати) дневный срок с момента установления наличия недостатка.

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

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

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;
- участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- ✓ собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);
- ✓ застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием проверенных средств измерения.

Для выявления и оценки выявленных отклонений необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессиоального 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 внесен 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.

**6.3.** Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и исчисляются со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

**6.4.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, технологического, инженерного и иного оборудования и имущества, переданного в составе Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если:

- они являются явными или произошли вследствие нормального (естественного) износа Дома (отношении общего имущества), Квартиры и снижения эксплуатационных характеристик, связанных с истечением срока использования, или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- они возникли вследствие нарушения требований, предусмотренных переданной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации и (или) установленных правил эксплуатации, содержания, пользования жилыми помещениями и общим имуществом Дома, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации и техническому содержанию Дома, квартиры или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- они являются следствием ненадлежащего ремонта (в т.ч. переустройства, перепланировки помещения без согласования и (или) в результате которого затронуты и повреждены несущие конструкции (в т.ч. при установке кондиционеров, антенн и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- возникли аварийные ситуации, связанные с нарушением работы отопления, канализации, водопровода, газопровода, вентиляции, которые спровоцировали Участником долевого строительства, либо действиями третьих лиц;
- имеются недостатки в оборудовании и материалах, приобретенных, установленных и используемых Участником долевого строительства самостоятельно;
- они связаны с некачественным обращением с оборудованием, ненадлежащим осуществлением сервисных и ремонтных работ;
- они являются следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщик освобождается от гарантийных обязательств в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Наличие у Застройщика гарантийных обязательств не освобождает Участника долевого участия от бремени содержания принадлежащего ему имущества.

**6.5.** Стороны признают условия, изложенные в разделе 6 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 п.п. 6.1 – 6.4. понятно, последствия известны.

## **7. Передача Квартиры**

**7.1.** Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема – передачи Квартиры.

Передача Квартиры Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру, не позднее предусмотренного настоящим Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

**7.4.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного проектной декларацией, обязан направить в адрес Участника сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема – передачи Квартиры.

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 в настоящем Договоре. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок.

Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный в настоящем Договоре. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по месту жительства Участника, указанному в настоящем договоре.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется от получения сообщения Застройщика, предусмотренного настоящим пунктом договора, стороны договорились что письмо считается полученным Участником на 10-ый день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

**7.5.** Участник обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика принять Квартиру по Акту приема – передачи Квартиры, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. В случае наличия у Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в п. 6.2 и в настоящем пункте договора.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185.1 ГК РФ.

В случае обнаружения дефектов Квартиры Участник обязан заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения. Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается Сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае наличия подобных замечаний Участник вправе обратиться к Застройщику с соответствующим обращением в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего договора. При отказе Участника от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Квартиры.

После подписания Участником акта приема-передачи Квартиры явные, видимые недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься Застройщиком: считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

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, указанных в Акте осмотра Участник не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении данных недостатков, обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Квартиры.

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику являются встречными по отношению к обязательствам Участника по внесению полной оплаты по договору. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором. При этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства в период с момента предусмотренного для передачи объекта долевого строительства до момента исполнения Участником обязанности по оплате цены договора в полном объеме.

**7.6.** При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от ее принятия в срок, предусмотренный пунктом 7.5. настоящего Договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче либо при возврате оператором почтовой связи заказного 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 договору об оказании услуг почтовой связи) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику (п. 7.5. настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Квартиры. С момента подписания данного акта Квартира считается принятой Участником без замечаний.

В случае досрочной передачи Квартиры срок, указанный в настоящем пункте договора, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Квартиры к передаче.

**7.7.** Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

**7.8.** Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

**7.9.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику несет Застройщик. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры долевого участия риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику.

**7.10.** Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.

## **8. Ответственность Сторон**

**8.1.** Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с ГК РФ, Законом №214-ФЗ, а также иным действующим законодательством Российской Федерации.

**8.2.** При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, он оплачивает неустойку (пени) в соответствии со статьей 5 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.3.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии со статьей 6 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

**8.4.** При нарушении Участником срока возмещения убытков, предусмотренного п. 5.3.5. настоящего Договора, он выплачивает Застройщику неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

**8.5.** В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в сроки, указанные в разделе 7 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с момента истечения срока, указанного в п.7.5. или с 10 (десятого) дня поступления конверта на почтовое отделение Участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

**8.6.** В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени). 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 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.

**8.7.** В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 5.5.2. 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, с правом удержания Застройщиком указанной суммы из имеющихся у Застройщика денежных средств участника.

**8.8.** В случае нарушения Участником срока подачи документов для государственной регистрации настоящего договора, установленного п. 5.4.9. настоящего договора, Участник оплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

**8.9.** За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.2. Договора, Застройщик уплачивает гражданину – участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определенном пунктом 1 статьи 23 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

**8.10.** Застройщик вправе отказаться от настоящего договора 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 % от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

**8.11.** 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% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

**8.12.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**8.13.** Стороны договорились, что неустойки, штрафы, предусмотренные Законом «О защите прав потребителей» №2300-І от 07.02.1992г. и Законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», подлежащие взысканию Участником долевого строительства с Застройщика не могут превышать в совокупности 10% (десяти процентов) от заявленного Участником долевого строительства требования (в том числе, но не исключительно: требования о взыскании стоимости устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены договора и т.д.).

## **9. Срок действия Договора**

**9.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и действует до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

**9.2.** Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

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

## **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**10.1.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

**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. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

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

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

## **11. Заключительные положения**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**11.3.** Стороны согласовали, что размещаемая на сайте <http://строитель-74.рф>, ЕИСЖС информация о ходе строительства Дома, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта долевого строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

**11.4.** План создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения, количества, находящихся в его составе помещений и их планируемой площади, является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

**11.5.** 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, местоположением Объекта с учетом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, 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 обязательства 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).

**11.6.** Стороны определили, что все возникающие при исполнении настоящего Договора разногласия будут разрешать в обязательном досудебном претензионном порядке. Соблюдение претензионного порядка является обязательным для Сторон. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем Договоре адресу или вручается лично под расписку.

**11.7.** В случае недостижения согласия по спорному вопросу/спорным вопросам, Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд, в соответствии с действующим законодательством.

**11.8.** Все уведомления, извещения, запросы, заявления, претензии, ответы на заявления и претензии, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в разделе 12. настоящего Договора или вручены лично под расписку, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Стороны от его получения или в связи с отсутствием Стороны по почтовому адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора. Стороны не несут ответственности за ненадлежащее исполнение услуг почтовой связи ФГУП «Почта России», его отделений и филиалов.

**11.9.** Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

**11.10.** Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» 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 РФ.

**11.11.** Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации

**11.12.** Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, один экземпляр - Участнику, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **12. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон**

### **ЗАСТРОЙЩИК**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строитель-74»**

Юридический адрес: 454080, г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом 6, строение 1, этаж 1, помещ.2,3

ОГРН 1197456056270

ИНН 7453332938 / КПП 745301001

р/с 40702810972000037460

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810700000000602

БИК 047501602

Директор ООО Специализированный застройщик «Строитель-74» \_\_\_\_\_ /О.В. Лукьян

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



№ квартиры	136
Этаж	6
Проектная площадь (с учетом пон. коэф. 0,5)	25,21
Проектная площадь (без учета площади лоджии)	23,7 кв.м.

#### ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строитель-74»

Директор ООО Специализированный застройщик «Строитель-74» \_\_\_\_\_ /О.В. Лукьян/

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Матвеева Ольга Викторовна

ilmat1@rambler.ru