

**Договор № _____
об участии в долевом строительстве**

г. Челябинск

«__» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Промкомплект-М», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Топоровского Михаила Игоревича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

далее по тексту Договора именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

1.1. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью 3 371 кв.м., кадастровый номер **74:36:0203026:114**, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Завалишина.

1.2. **Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, имеющий строительный адрес по разрешению на строительство Дома, расположенного по адресу: **Челябинская обл., г. Челябинск, Тракторозаводской р-н, ул. Завалишина** (далее – «**Дом**»).

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. (далее – «**Квартира**»)

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 (далее – «**Застройщик**»).

1.5. **Участник долевого строительства** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры (далее – «**Участник**»).

1.6. **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 об участии 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. Юридические основания к заключению договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон**»).

2.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

2.2.1. Право собственности Застройщика на земельный участок площадью 3 371 кв.м., кадастровый номер: **74:36:0203026:114** (регистрация права № 74:36:0203026:114-74/001/2020-1 от 15.06.2020 г.).

2.2.2. Разрешение на строительство № RU74315000-17-Ж-2021 от 27.04.2021 года, выданное Администрацией города Челябинска. Срок действия разрешения на строительство до 31.05.2023 года.

2.2.3. Размещение проектной декларации на сайтах www.pkmurol.ru и www.наш.дом.рф

2.2.4. Соглашение о порядке взаимодействия № 11067503 от 30 июля 2021 года, между ПАО АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и Застройщиком в целях осуществления расчетов по договорам об участии в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

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. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **жилой дом № 9 (стр.) по ул. Завалишина в микрорайоне № 48 в Тракторозаводском районе г. Челябинска**, расположенный по адресу: **Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, ул. Завалишина** (далее по тексту – «Объект»), включая **Квартиру № _____ (_____)**, состоящую из _____ **комнат(ы) и находящуюся на _____ этаже** (далее по тексту – «Квартира»), согласно Приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру в строящемся Доме Участнику долевого строительства, а Участник Долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры, в срок, указанный в п. 4.1. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Общая площадь Квартиры по проекту составляет _____ кв.м., в том числе площадь лоджии _____ кв. м.

Общая площадь квартиры без лоджии: _____ кв.м. Площадь квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной.

3.1.1. Объект строительства имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- вид – многоквартирный дом;
- назначение – жилое здание;
- количество этажей – 11 (одиннадцать);
- общая площадь – 9 365,39 кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса объекта – сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из крупных каменных блоков и панелей;
- материал перекрытий – сборные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – 5 и менее баллов;

3.1.2. После завершения строительства Объекта и его приемки Застройщик передает указанную Квартиру Участнику долевого строительства, и предоставляет право на оформление Квартиры в **собственность**. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

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

3.2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства **без внутренней отделки и разводки внутренних инженерных систем**. Внутренняя отделка Квартиры, включающая в себя, в том числе работы по выравниванию и устранению отклонений поверхностей железобетонных конструкций стен, потолков, работы по предотвращению проявления следов коррозии и усадочных трещин на поверхности железобетонных стен, выполняется Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств самостоятельно либо с привлечением третьих лиц. Предъявление требований к Застройщику в отношении отделки Квартиры, выполняемой Участником долевого строительства за счет собственных средств собственными либо привлеченными силами третьих лиц, не допускается.

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки в следующем техническом состоянии:

- Стены/перегородки жилых помещений – разделка раствором мест сопряжения плит и панелей со стенами и перегородками;
- Полы жилых помещений – плита перекрытия без отделки;
- Потолки жилых помещений – плита перекрытия без отделки;
- Отделка стен (в т.ч. штукатурка) - не выполняется;
- Оборудование в помещениях санузла, ванной комнате, кухни - не устанавливается;
- Ограждения балкона/лоджии – по проекту;
- Остекление – стеклопакет по проекту, без установки подоконников и откосов;
- Внутриквартирные дверные блоки (двери межкомнатные) и плинтуса – не устанавливаются;
- Двери наружные – металлические;
- Источники теплоснабжения – городские сети теплоснабжения;
- Система отопления – по проекту;
- Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением;

- Водоснабжение – централизованное в соответствии с проектом, поквартирный учёт расхода холодной и горячей воды. Приборы учета по проекту. Поквартирная горизонтальная разводка не выполняется.
- Канализация – по проекту. Поквартирная горизонтальная разводка не выполняется;
- Электроснабжение – электроразводка по этажам с установкой квартирных счетчиков по проекту, без установки электрических, слаботочных, розеточных и осветительных приборов;
- Удаление бытового мусора через контейнерные уличные баки;
- Внутренняя отделка балкона/лоджии не выполняется, балкон/лоджия не является жилым помещением, в связи с этим к балкону/лоджии не предъявляется требования для жилых помещений.
- Провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;
- Устанавливаются автономные дымовые пожарные извещатели;
- Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

3.3. Указанный в п. 3.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. В случае, если площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более или менее той, что указана в п. 3.1 настоящего Договора, цена настоящего Договора (стоимость Квартиры) останется без изменений.

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

3.6. Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - до **20.05.2022г.** Срок, указанный в настоящем пункте, может быть изменен, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является дата подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанное, не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.7. В случае ликвидации юридического лица - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемнику или правопреемникам. Правопреемники Участника имеют права, предусмотренные настоящим договором. Существующие на день правопреемства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав принимаемого в порядке правопреемства имущества Участника. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Исполнение обязательства Застройщика обеспечивается по настоящему договору залогом в порядке, предусмотренном ст. 13 № 214-ФЗ.

3.8. Права на земельный участок кадастровый номер **74:36:0203026:114**, находятся в залоге у банка ПАО «Челябинвестбанк».

4. Обязательства Застройщика

4.1. Передает Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема - передачи в срок до **«31» мая 2022г.**, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства.

В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае, если по истечении 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об изменении срока строительства, участник долевого строительства не подтвердит изменение договора или не даст мотивированный отказ, то изменения считаются принятыми и срок окончания долевого строительства автоматически продлевается без подписания дополнительного соглашения, а данное изменение считается согласованным сторонами.

4.2. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в

собственность Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи квартиры только по факту полного расчета за квартиру, в установленные Договором сроки.

4.3. Гарантирует, что:

4.3.1. Квартира, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

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

4.3.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.4. Застройщик извещает Участника долевого строительства о сроке готовности Квартиры к передаче в срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока передачи квартиры, установленного п. 4.1. настоящего Договора. Данное сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

4.5. Участник долевого строительства, получивший извещение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика, но не позднее срока, установленного в п. 4.1 настоящего Договора.

4.6. Застройщик на момент начала передачи Квартиры обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность Участника долевого строительства.

4.7. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства – 5 (пять) лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.8. Застройщик устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Осуществляет оплату по настоящему договору путем перечисления либо внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО).

5.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав, а также расходы на получение кадастрового паспорта на квартиру.

5.3. С момента передачи Квартиры по Акту приема - передачи обязуется нести расходы по ее эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома. Участник обязан оплатить все коммунальные платежи с даты акта приема-передачи квартиры.

5.4. Принять Квартиру в порядке и в срок согласно условий настоящего Договора.

5.5. В случае обнаружения скрытых дефектов Объекта долевого строительства заявить об этом Застройщику в течение 7 (семи) дней с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры.

5.6. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка при зачислении денежных средств на счет эскроу.

5.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка (права собственности Земельного участка) либо вновь образованных земельных участков (прав собственности земельных участков) в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права собственности третьему лицу, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. После передачи Застройщиком по акту приема-передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства самостоятельно и по своему усмотрению осуществляет отделку Объекта долевого участия.

6. Цена договора

6.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость квартиры составляет _____ (_____) рублей, НДС не предусмотрен. Указанная стоимость договора является неизменной на протяжении всего действия настоящего Договора.

6.1.1. Оплата стоимости Квартиры осуществляется в порядке, установленном п.п. 5.1., 6.2. настоящего Договора.

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

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (далее – эскроу агент).

Местонахождение и адрес банка: Российская Федерация, 454113 г. Челябинск, пл. Революции, д. 8, ИНН 7421000200, адрес электронной почты: E-mail: info@chelinvest.ru, номер телефона: 8 (351) 268-00-88, 266-44-88, к/с 30101810400000000779, БИК 047501779.

Счет эскроу открывается Участником долевого строительства самостоятельно у эскроу-агента для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 ст.15.5 № 214-ФЗ.

Депонент: _____.

Счет эскроу № _____.

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Промкомплект-М».

Местонахождение и адрес: Российская Федерация, 454080, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д.2, оф.327, ИНН 7453273175, р/с 40702810512720000051 в ПАО «Челябинвестбанке» г. Челябинск, к/с 30101810400000000779, БИК 047501779.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

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

- _____ (_____) рублей за счет _____ денежных средств Участника долевого строительства в срок не позднее "___" _____ 2022г.

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

Основание перечисления Застройщику депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;

- перечисление денежных средств Бенефициару (Застройщику);

- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным ст. 9 ФЗ №214-ФЗ;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

6.5. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях.

6.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счет эскроу, не выплачивается.

7. Государственная регистрация договора

7.1. Застройщик и Участник долевого строительства предоставляют данный договор для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии по Челябинской области (Управление Росреестра по Челябинской области) не позднее **3-х рабочих дней** с момента его подписания.

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

7.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Порядок приема - передачи квартиры

8.1. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в срок, предусмотренный п. 4.5 настоящего Договора. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема – передачи.

8.2. До момента подписания Акта приема – передачи Квартиры, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика составления совместного Акта осмотра с указанием в нем обнаруженных существенных недостатков. Стороны согласовали, что срок устранения таких недостатков составляет не более 20 (двадцати) рабочих дней.

После устранения Застройщиком недостатков, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема – передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков. В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта приема – передачи, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом.

8.3. Наличие замечаний Участника долевого строительства по состоянию Квартиры, которые не связаны с невозможностью проживания в ней, с несоответствиями проектной документации не являются основанием для отказа от принятия Квартиры и подписания Акта приема – передачи. В данном случае выявленные замечания указываются в Акте приема – передачи и подлежат устранению Застройщиком. Стороны согласовали, что срок устранения таких замечаний составляет не более 20 (двадцати) рабочих дней, по истечению которых Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об их устранении. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема – передачи, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом.

8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок, в том числе по основанию наличия замечаний, не связанных с невозможностью проживания в Квартире, несоответствующих проектной документации, а также после устранения Застройщиком недостатков согласно п. 8.2. настоящего Договора, застройщик по истечению одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, за исключением случая досрочной передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче.

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

Стороны пришли к соглашению считать недостатком (дефектом) только такие отклонения от положений условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований, которые предусмотрены положениями Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 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 недостатками.

8.6. В случае выявления недостатков (дефектов) в Квартире после подписания Акта приема-передачи, определенных согласно п. 8.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения обращения от Участника долевого строительства формирует комиссию с включением в ее состав Участника долевого строительства, а также представителя генерального подрядчика для проведения осмотра (при необходимости), становления причин и фиксации недостатков (дефектов) в Акте осмотра Квартиры.

На основании Акта осмотра Квартиры Застройщик письменно сообщает Участнику долевого строительства о недостатках (дефектах), подлежащих устранению и о сроках их устранения.

8.7. Застройщик на основании письменного обращения участника долевого строительства безвозмездно устраняет недостатки (дефекты) в срок не более 30 (тридцати) рабочих дней при условии соблюдения Участником долевого строительства порядка устранения дефектов, установленный п. 8.6

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

8.8. В случае отказа либо уклонения Застройщика от безвозмездного устранения выявленных недостатков (дефектов) в Квартире после подписания Акта приема-передачи в период гарантийного срока в порядке, установленном п. п. 8.5 - 8.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.9. Стороны признают условия, изложенные в разделе 8 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. 8.1 –8.9 понятно, последствия известны.

9. Ответственность сторон

9.1. Основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора является:

- просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

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

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

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

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

9.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя по настоящему договору обязательств, последний обязуется возместить Застройщику причиненные в связи с этим убытки и сверх них также уплатить неустойку (пени):

- за задержку в принятии Квартиры сверх установленных сроков в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процентов) от цены договора за каждый день просрочки, но не более 10% (десяти процентов) цены договора;

- за нарушение сроков уплаты цены договора свыше 10 (десяти) рабочих дней в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по причине неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств Участником долевого строительства, последний по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% (пяти процентов) от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих 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 Сторон права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Срок действия договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения обязательств Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема – передачи Квартиры.

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

11.3. Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

12. Заключительные положения

12.1. 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.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

В случае одновременно уступки прав требований и переводом долга Участником долевого строительства на нового Участника долевого строительства, согласия в письменной форме Застройщика является обязательным.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации и до момента подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

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

12.4. Обо всех изменениях относительно места проживания (регистрации) Участник обязан извещать Застройщика не позднее 3 (трех) календарных дней с момента соответствующих изменений, в противном случае направленные заказным письмом уведомления или иная корреспонденция по предоставленному Участником адресу на момент заключения настоящего договора, будут считаться надлежащим извещением.

12.5. Настоящим Стороны подтверждают, что настоящий Договор является основным и единственным документом, в соответствии с которым Участник долевого строительства дает Застройщику поручение, а у Застройщика возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление суммы денежного взноса по настоящему Договору в порядке, определенном п. 9.5 настоящего Договора в случае расторжения Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита.

12.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, в соответствии с ФЗ 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. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

12.7. 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 учётом 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 обязанности по Договору.

12.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

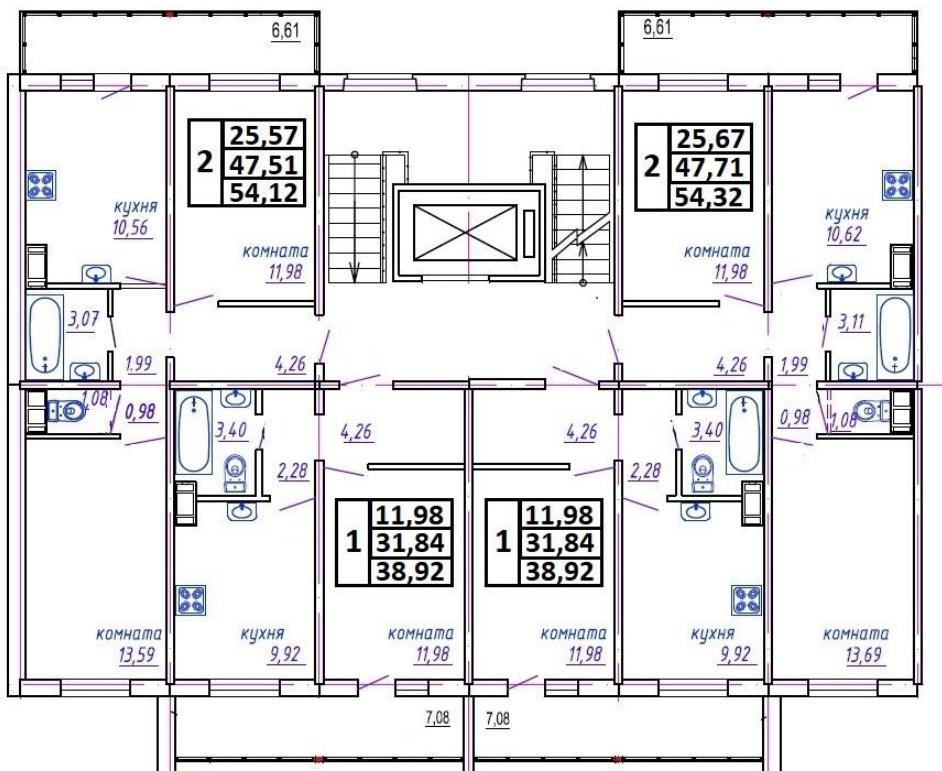
Участник долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик
«Промкомплект-М»
ю/а:454080, г.Челябинск, ул. Энтузиастов, д.2, оф.327
ф/а:454080, г.Челябинск, ул.Энтузиастов, д.2, оф.327
тел/факс: (351) 263-79-30
ИНН 7453273175, КПП 745301001
ОГРН 1147453009824
р/с 40702810512720000051 в ПАО «Челябинвестбанке»
г. Челябинск
к/с 30101810400000000779 БИК 047501779
Генеральный директор ООО «Специализированный
застройщик «Промкомплект-М»

_____/Топоровский М.И.

_____ /

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
 ю/а:«Промкомплект-М» 454080, г. Челябинск, ул.
 Энтузиастов, д.2, оф.327
 ф/а:454080, г. Челябинск, ул.Энтузиастов, д.2, оф.327
 тел/факс: (351) 263-79-30
 ИНН 7453273175, КПП 745301001
 ОГРН 1147453009824
 р/с 40702810512720000051 в ПАО
 «Челябинвестбанке» г. Челябинск
 к/с 30101810400000000779 БИК 047501779
 Генеральный директор ООО «Специализированный
 застройщик «Промкомплект-М»

Участник долевого строительства:

_____/Топоровский М.И.