

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №_/Д

г. Челябинск

«___» _____ 2021 г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Южуралстройсервис», в лице генерального директора предприятия Шафигулина Рафаила Гарифовича, действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с 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», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями социально-бытового обслуживания по ул. Новороссийская 9-а (стр.), 2-й этап строительства, **расположенный по адресу Челябинская область г. Челябинск Ленинский район жилой комплекс «Новороссийский»** на земельном участке площадью 7833 кв.м. кадастровый номер 74:36:0308030:893 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять от Застройщика квартиру по акту приема-передачи, в срок указанный в п. 6.1. настоящего Договора.

1.1.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Квартира»).

Общая приведенная проектная площадь квартиры составляет ___ кв.м., в том числе площади лоджий и/или балконов ___ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента).

Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджий и/или балконов составляет ___ кв.м.

Номер	Назначение (жилое, нежилое)	Этаж	Подъезд (секция)	Общая площадь Квартиры, м ² (без учёта площадей лоджий (балконов))	Кол-во комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Проектная площадь, м ²	Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
X	жилое	X	X	00,00	X	комната 1	00,00	санузел	00,00
						комната 2	00,00	коридор	00,00
								кухня	00,00
						комната 3	00,00	кладовая	00,00

1.1.2. План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

1.1.3. Площадь квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится по результатам обмеров Органов технической инвентаризации.

1.2. По окончании строительства Объекту и жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с уровнем отделки: обои виниловые, ламинированная половая доска, натяжные потолки, окна ПВХ со стеклопакетами, входная металлическая дверь, электроразводка, розетки, выключатели; звонок, ванна, унитаз с бачком, умывальник, мойка, водосчетчики холодной и горячей воды, электросчетчик, остекление алюминиевыми раздвижными створками с одинарным стеклом лоджий, внутренняя отделка лоджий окраска, межкомнатные двери CPL, без электроплиты.

1.4. Общая площадь многоквартирного дома 8103,04 кв.м. Материал стен: Строительно-конструктивный тип – крупнопанельные блок-секции с несущими поперечными и продольными стенами, в изделиях 97 серии Миасского завода КПД. Наружные стены подземной части – трехслойные панели толщиной 350 мм и

однослойные панели толщиной 350мм. Наружные стены выше 0.00 этажа – трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок, утеплитель – пенопласт пенополистирольный. Материалы поэтажных перекрытий: Сборные железобетонные плоские панели толщиной 160 мм. Стены внутренние - железобетонные плоские панели толщиной 160 мм по серии 97. Перегородки - железобетонные плоские панели толщиной 80 мм по серии 97 и кирпичные толщиной 120 мм. Лестницы - сборные железобетонные площадки и марши серии 97. Санузлы – объемные железобетонные сантехкабины по серии 1.188-5 и из полнотелого кирпича. Вентблоки - железобетонные сборные блоки. Лифтовая шахта- железобетонные сборные панели с толщиной стенок 110мм. Крыша – вентилируемая с холодным чердаком. Кровля – безрулонная, железобетонные ребристые плиты с внутренним водостоком. Класс энергоэффективности здания «В». Сейсмостойкость – территория не входит в зону сейсмической интенсивности.

1.5. Гарантийный срок на конструктивные элементы квартиры, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства, на инженерное и технологическое оборудование – 3 года со дня подписания первого Акта приема-передачи на квартиру с участниками долевого строительства.

1.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если таковые произошли вследствие нормального износа, при нарушении требований технических и/или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований по его эксплуатации, либо если такие недостатки (дефекты) возникли вследствие действий Участника долевого строительства, третьих лиц, а равно в результате действия непреодолимой силы (стихийных бедствий и пр.).

В Объекте долевого строительства допускаются отклонения от ГОСТ, СНИП, СП документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Росстандарта 02.04.2020 г. № 365."

1.7. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у _____ (_____) сокращенное фирменное наименование – _____ в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному Договору № _____ от «__» __ 2021 года, заключенному между Застройщиком и _____ (_____) сокращенное фирменное наименование – _____ (далее – «Кредитный договор»).

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

1.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Дома в эксплуатацию) раздел, межевания (размежевания) и иное изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, объединения и преобразования, либо путем выделения части указанного Земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участков, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, а так же на залог права собственности на Земельный участок (вновь образованные, преобразованные земельные участки) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности /аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п.1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ. Настоящим Участник дает свое согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога на земельный участок на залог на земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка под строящимся Домом или на части земельного участка под строящимся Домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). При необходимости в целях раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие /заявление либо

доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 10 дней с момента получения письменного запроса.

1.10. Заключая настоящий договор Участник долевого строительства дает свое согласие на обременение земельного участка площадью 7833 кв.м, кадастровый номер 74:36:0308030:893, в целях передачи в аренду (субаренду) 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), путем заключения Застройщика соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. Правовое обоснование заключения договора

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- разрешение на строительство объекта недвижимости № RU74315000-43-ж-2021, выдано 26.05.2021 года Администрацией города Челябинска;

- право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 14.02.2020 года, запись регистрации 74:36:0308030:893-74/001/2020-55;

- заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20, 21 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" выданное Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области № _____;

2.3. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.4. Условием осуществления Застройщиком строительства Многоквартирного жилого дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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».

3. Права и обязательства Застройщика

3.1. Обеспечивает строительство Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, разрешением на строительство, проектной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным актам.

3.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на вышеназванную Квартиру на дату подписания и государственной регистрации настоящего договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.4. Застройщик имеет право вносить в дом и/или квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства дома и квартиры будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

3.5. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Участником) на внесение изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

3.6. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

3.7. При передаче Объекта долевого строительства 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, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция).

3.8. Пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателя на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора до даты передачи объекта долевого строительства у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности.

4. Права и обязательства Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обеспечивает своевременное внесение денежных средств в строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в объеме, определенном настоящим договором.

4.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на Квартиру.

4.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства поручает тем самым Застройщику осуществить выбор эксплуатирующей организации.

Затраты по эксплуатации и обслуживанию, Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме, коммунальные платежи, оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе получать информацию об исполнении договора застройщиком, не вмешиваясь в процесс строительства и хозяйственную деятельность Застройщика, в том числе Участнику долевого строительства запрещается проникать на объект строительства до получения разрешения от Застройщика.

4.6. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (трех) дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи квартиры, явные недостатки которые видны и не требуют вскрытия, после заселения не восстанавливаются, так как считаются возникшими в процессе эксплуатации квартиры.

4.7. Ремонтные работы, предполагающие перепланировку и переустройство «Квартиры», Участник долевого строительства вправе производить только после государственной регистрации права собственности на указанную «Квартиру». В случае осуществления самовольной перепланировки до подписания Акта приема-передачи «Квартиры» Участник долевого строительства обязан привести «Квартиру» в первоначальное состояние в соответствии с п.1.1 настоящего договора в течение 5-ти дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком с возмещением Застройщику понесенного ущерба.

4.8. Обо всех изменениях платежных, почтовых, в том числе номеров телефонов, эл. адреса и других реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного уведомления Застройщиком.

4.9. У Участника долевого строительства, в соответствии со ст. 290 ГК РФ при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5. Цена договора, порядок расчетов

5.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек., из расчета () рублей за один квадратный метр общей приведенной площади, НДС не предусмотрен. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение за услуги Застройщика.

Указанная цена 1 квадратного метра является неизменной на протяжении действия настоящего Договора.

5.2. Стороны договорились, что на основании п. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон») Цена Договора, указанная в п. 5.1. настоящего Договора, подлежит изменению на сумму доплаты (выплаты) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Квартиры, приведенной площади балкона (лоджии) Квартиры по результатам первичной технической инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным лицом и необходимой для государственного кадастрового учета Квартиры.

5.3. В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Квартиры и (или) планируемой приведенной площади балкона (лоджии) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии), равную _____ рублям. Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Квартиры используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) менее чем на 2 кв. м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

5.4. Цена Договора, указанная в пункте 5.1. Договора, уплачивается Участником путем единовременного внесения платежа не позднее 3 (трёх) календарных дней в безналичном порядке с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства, указанные в п.5.1. в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Эскроу-агент: Акционерный Челябинский Инвестиционный Банк «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) (сокращенное фирменное наименование - ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК») БИК 047501779, адрес (место нахождения): 454078. Челябинская область, г. Челябинск, Гагарина, 36, адрес электронной почты: bank@chelinvest.ru, номер телефона:8 (351) 253-08-31

5.5. В случае необходимости проведения доплаты согласно п. 5.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить ее на счет эскроу в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.6. В случае необходимости проведения выплаты согласно п. 5.2 настоящего Договора Застройщик обязан осуществить выплату в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента поступления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика либо на счет, указанный в кредитном договоре/договоре займа (при наличии задолженности Застройщика по кредитному договору/договору займа), при условии исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате в полном объеме. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по полной оплате Цены Договора, Застройщик не осуществляет выплату в связи с уменьшением планируемой площади Квартиры и (или) приведенной площади балкона (лоджии) согласно п. 5.2 настоящего Договора. В указанном случае Цена Договора, указанная в п. 5.1 настоящего Договора, уменьшается на сумму выплаты Застройщиком денежных средств Дольщику. При этом подписания дополнительного соглашения к Договору об уменьшении Цены Договора не требуется.

5.7. Стороны договорились, что предусмотренная п. 5.1 настоящего Договора Цена, может быть изменена (в сторону уменьшения либо увеличения) после его заключения, но только при согласии Дольщика на основании дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами.

5.8. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 5.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.9. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод

в эксплуатацию Объекта долевого строительства и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются 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), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

6. Порядок приема-передачи квартиры

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства в срок не позднее шести месяцев с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

6.1.1. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию определен в проектной декларации. (Получение разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее **II квартала 2022 года**).

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.1.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.2. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.2.1. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик извещает Участника о завершении строительства и начале процедуры передачи квартиры, находящейся в Объекте, в срок не позднее, чем за один месяц до окончания срока передачи Квартиры.

6.2.2. Застройщик, в соответствии с п.4 ст.8 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

6.2.3. Участник долевого строительства, со дня получения сообщения Застройщика о готовности, обязан в течение 7 (семи) дней приступить к принятию Объекта долевого строительства, подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания Акта с составлением двухстороннего акта, фиксирующего недостатки проекта.

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

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

Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры, в этом случае Сторонами делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

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

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

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

К акту приема - передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта).

6.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, в срок, предусмотренный п. 6.1, 6.2.2. настоящего Договора, (в том числе при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, 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.

6.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 6.2.2. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 7(седьмого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 7 (седьмого) дня поступления конверта на почтовое отделение участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

6.4. Участник долевого строительства имеет право предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они 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 объекта долевого строительства 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) объекта долевого строительства 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.

6.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса РФ Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально площади, занимаемой Объектом долевого строительства.

7. Уступка прав по договору

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права требования по договору третьему лицу с согласия Застройщика.

7.2. 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.

Если цена Договора выплачена Участником не в полном объеме, уступка прав требований в таком случае по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается Сторонами незаключенным и по завершению строительства Объект долевого строительства передается Участнику по Акту приема-передачи.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи «Квартиры».

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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 законодательными актами неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктом 5.2, пунктом 5.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, на основании п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты органов государственной власти, органов местного самоуправления) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

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

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

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

8.9. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

9. Срок действия договора и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Участник долевого строительства обязан в течение 10-ти рабочих дней с момента подписания настоящего договора

подать настоящий договор со всеми необходимыми документами на государственную регистрацию в государственный регистрационный орган.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

9.4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п.п. 1-3 и 5 ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.5. По требованию Участника долевого строительства договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 4 и 5 ст. 5, ч. 11 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

9.8. 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 (ч. 4 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ).

9.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

10. Заключительные положения

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора, будут решаться Сторонами путем переговоров. Стороны установили в качестве обязательного - досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана рассмотреть ее в течение 10 дней с момента получения. В случае неурегулирования разногласий, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

10.2. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку, предоставление и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

10.4. При изменении реквизитов, сторона по настоящему Договору, обязана в течение 7 (семи) дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: АО СЗ «Южуралстройсервис» 454046, г. Челябинск, ул.Гагарина, 51 ИНН 7449031695; КПП 744901001, р/сч. 40702810990530001590 ПАО «Челябвестбанк», г.Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 217-08-08. Генеральный директор _____ Р.Г.Шафигулин	Участник долевого строительства: гр. _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, Адрес регистрации по месту жительства: _____ Адрес для направления корреспонденции: _____
---	--

	Телефон: _____ _____ / _____ /
--	-----------------------------------

Приложение № 1 к договору № _____ участия в долевом строительстве
от «_» _____ года (схема расположения квартиры).

Этаж: __ (_____)

Общая приведенная проектная площадь: _____ кв.м. (общая проектная площадь - _____ кв.м. с учетом площадей лоджий с коэффициентом 0,5)

Застройщик

Участник долевого строительства
