

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:
Челябинская область, город Челябинск, Курчатовский район, мкр 56 Краснопольского планировочного района
№1, квартал №22, участок №274(стр.), участок №275(стр.) «_____» _____ 2018 г.
г. Челябинск

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Феникс-Гран» (ООО СК «Феникс-Гран»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Ищенко Петра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», далее по тексту «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:
Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – один из инвесторов долевого строительства многоквартирного дома на условиях настоящего договора, то есть юридическое или физическое лицо, вносящее застройщику денежные средства с возникновением у данного лица права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

Общая площадь Объекта – общая проектная площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Приведенная площадь лоджии/балкона – площадь лоджии и (или) балкона, установленная с коэффициентом - 0,5.

Коммерческая площадь – включает в себя общую площадь Объекта и приведенную площадь лоджии/балкона.

Фактическая площадь Объекта – площадь Объекта долевого строительства, уточненная после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на многоквартирный дом и/или Объект (квартиру).

Цена договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства в многоквартирном доме, расходуемых на возмещение затрат: на строительство Объекта долевого строительства (квартиры) и на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Застройщик принимает Участника в долевое строительство объекта капитального строительства: одиннадцатизэтажного многоквартирного жилого общей площадью 5 493,92 кв.м., по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Курчатовский район, мкр 56 Краснопольского планировочного района №1, квартал №22, участок №274(стр.), участок №275(стр.) (адрес строительный), кадастровые номера земельных участков: 74:36:0714001:165, 74:36:0714001:73, материал наружных стен – трехслойные железобетонные панели; материал поэтажных перекрытий – железобетон, класс энергоэффективности – высокий (В), класс сейсмостойкости - расчетная сейсмическая интенсивность застраиваемой территории: В5%. А10%-5баллов; С1%-6 баллов, с условием приобретения в собственность по завершению строительства дома Объекта долевого строительства - жилого помещения (квартиры):

№ Объекта (квартиры) в соответствии с проектной документацией	Количество комнат	Этаж	Общая площадь Объекта, кв.м.	Приведенная площадь лоджий/балконов, кв.м	Коммерческая площадь, кв.м.	Стоимость Объекта, руб.
ИТОГО:						

2.2. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий в жилом помещении, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект долевого строительства свободен от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Объект долевого строительства.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, указанного в п.2.1. настоящего договора, подтверждают следующие документы:
- договор купли-продажи земельного участка от 30.03.2018г.;

- договор мены от 02.04.2018г.;

- разрешение на строительство № RU74315000-114-ж-2018 от 29.06.2018 г.;
- проектно-сметная документация, разработана ООО ПКБ «Профиль-Проект», 2018. Шифр проекта 464;
- положительное заключение негосударственной экспертизы №74-2-1-2-0678-18 от 22.06.2018 г.,(ООО «МАГ Экспертиза»);
- проектная декларация 18-74-000451-04 от 23.08.2018г.

2.5. Застройщик и Участник пришли к соглашению, что ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома должен быть произведен Застройщиком в срок не позднее 31.07.2020 года.

2.6. Квартиры передаются участнику по качеству, соответствующему утвержденному проекту(без электроплиты) и опубликованной на сайте fenix-gran.ru Проектной декларации.

2.7. После присвоения дому почтового адреса возможно изменение нумерации квартир при сохранении остальных параметров (тип, этажность).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора на момент заключения составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.1.1. Указанные средства распределяются в следующей пропорции:

- 85% - на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства (Целевое финансирование), в том числе затрат, понесенных Заказчиком до момента заключения настоящего договора;

• 15% - оплата услуг Застройщика (Вознаграждение Застройщика).

3.1.2. По окончании строительства сумма экономии средств Целевого финансирования, определяемая как разница между суммой Целевого финансирования и суммой фактических расходов на строительство, признается дополнительным доходом от оказания услуг Застройщика и остается в его распоряжении. Если по окончании строительства при исчислении суммы экономии по вышеуказанной схеме получается отрицательный результат, то вознаграждение Застройщика, оговоренное в п. 3.1.1. настоящего договора подлежит уменьшению на сумму перерасхода.

3.2. Акт приема-передачи оказанной услуги Застройщика подписывается сторонами не позднее момента подписания Акта приема-передачи Объекта. Акт свидетельствует о полном исполнении Застройщиком перед Участником своих обязанностей по настоящему договору. Подписание настоящего Акта не является основанием для прекращения Участником исполнения своих обязательств по настоящему договору (в т.ч. обязательств по полной и своевременной оплате инвестиционных взносов)

3.3. Оплата Цены договора осуществляется Участником в следующие сроки:

Сумма	Сроки оплаты	
	В течение	дней с момента государственной регистрации настоящего договора

3.4. Оплата производится в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, либо путем внесения в кассу, либо иным способом.

Датой оплаты является день поступления денежных средств на счет или в кассу Застройщика.

3.5. Нарушение срока внесения платежа (при одновременном внесении - более чем два месяца, при оплате частями - более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца) является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 6.5. настоящего договора.

3.6. Если по результатам обмера фактическая площадь объекта долевого строительства больше проектной площади, указанной в пункте 2.1. договора, Участник не обязан доплачивать за увеличение площади по цене 1 кв.м. указанной в пункте 2.1, сложившейся у Застройщика на момент сдачи дома в эксплуатацию.

3.7. Если по результатам обмера фактическая площадь объекта долевого строительства меньше проектной площади, указанной в пункте 2.1. договора Застройщик не возвращает Участнику денежные средства за разницу между Фактической площадью и проектной площадью Объекта долевого строительства.

3.8. Приведенная площадь лоджии/балкона входит в коммерческую площадь квартиры и подлежит оплате на общих основаниях, согласно данному договору.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта (квартиры).

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и Распоряжения Администрации города Челябинска о присвоении адреса объекту недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и Распоряжения Администрации города Челябинска о присвоении адреса объекту недвижимости, Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом Застройщик имеет право передать объект долевого строительства досрочно.

4.4. Застройщик, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней, до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, с требованием о необходимости принятия объекта долевого строительства.

4.5. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику лично под расписку, либо путем направления телефонограммы по предоставленному Участником контактному телефону, или путем направления сообщения посредством электронной почты на адрес, предоставленный Участником Застройщику. В случае изменения адреса, Участник обязан в течение 10 (десяти) дней с момента изменения письменно уведомить Застройщика. Обязанность по уведомлению Участника исполнена Застройщиком при направлении уведомления по последнему известному Застройщику адресу Участника.

4.6. Участник, получивший Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома от За-

стройщика в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7 (семи) дней после получения такого сообщения принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи Объекта (квартиры) в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Участник самостоятельно в течение 20(двадцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта (квартиры), подает правоустанавливающие документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и получает свидетельство о праве собственности на Объект долевого строительства.

4.8. После государственной регистрации права на Объект в течение 5(пяти) календарных дней с момента получения свидетельства о праве собственности на Объект предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

4.9. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.6. настоящего договора, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства имеет право составить Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.10. Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии объекта долевого строительства, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства и срок безвозмездного устранения недостатков, согласованный Сторонами.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Участника

5.1.1. Уплачивает цену договора в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Обязуется сохранять у себя платежные документы, подтверждающие уплату цены договора.

5.1.3. Обязуется совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий договор в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

5.1.4. Обязуется выполнить надлежащим образом свои обязанности по настоящему договору.

5.1.5. Принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

5.1.6. Принимает на себя обязательство не проводить в Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе не проводить и в самом Объекте любое остекление, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.

5.1.7. Обязан произвести приемку Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 4 договора.

5.1.8. Обязуется в день подписания Акта приема – передачи Объекта (квартиры) возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта (квартиры) (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема – передачи Объекта (квартиры) в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально Фактической площади Объекта (квартиры), полученной Участником по настоящему Договору.

5.1.9. Несет бремя содержания Объекта и общего имущества Объекта со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта (квартиры) либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта в соответствии с п.4.9. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Квартиру. Вносит плату за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, охрану Объекта.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником добровольно.

5.1.10. Самостоятельно несет расходы по пломбированию приборов индивидуального учета, установленных в квартире.

5.1.11. Одновременно с Актом приема-передачи Объекта(квартиры)обязуется подписать договор на управление и обслуживание с Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГазСервис-1».

5.1.12. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта (квартиры.)

5.1.13. Оплачивает все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и дальнейшим оформлением права собственности на Объект (квартиру), которые в цену настоящего договора не входят.

5.1.14. Не вмешивается в хозяйственную деятельность Застройщика.

5.1.15. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику, согласие на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ, в том числе, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Участника долевого строительства действительно в течение срока действия договора долевого участия в строительстве и в течение 10 (десяти) лет после окончания срока действия Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Обязуется вести учет и регистрацию поступлений денежных средств от Участников.

5.2.2. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик обязан не позднее чем за 1 месяц до истечения указанного срока направить участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока действия Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участником оформляется дополнительным соглашением.

5.2.3. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ уплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования проектирования и строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а так же на:

- оплату услуг по привлечению других Участников;
- погашение кредитов и уплату процентов по полученному банковскому кредиту и займам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома;
- оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома и инженерных сетей;
- осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий;
- внесению платы за аренду земельного участка на период проектирования и строительства;
- на расходы по договору участия в социально-экономическом развитии с Администрацией г. Челябинска;
- на приобретение земельных участков на которых будет производиться строительство многоквартирного дома (в том числе зданий, жилых домов расположенных на данных земельных участках);
- строительство внутренних и наружных инженерных сетей к жилому дому;
- на благоустройство придомовых территорий;
- на создание внешней инфраструктуры;
- регистрационные расходы и иные расходы, связанные с созданием Многоквартирного дома;
- на обеспечение безопасности строящегося объекта (в том числе системы (монтаж) видеонаблюдения);
- оплата коммунальных услуг, используемых для обеспечения строящегося объекта (в том числе, водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение);
- осуществление строительного контроля и авторского надзора;
- на расходы связанные с возмещением стоимости строений и посадок, сносимых при отводе земельных участков под строительство;
- на расходы по подготовке территории строительства.

5.2.4. По требованию Участника Застройщик обязан представить для ознакомления: разрешение на строительство дома; заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

5.2.5. Право собственности на Объект перейдет к Участнику с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в соответствующем государственном органе по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Застройщик обязуется сформировать необходимые для государственной регистрации документы. Расходы по государственной регистрации права собственности несет Участник.

5.2.6. Застройщик имеет право вносить в Дом и/или Квартиру незначительные 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 в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.7. В случае неполучения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном ч. 3 ст.9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.8. Застройщик имеет право до момента подписания Акта приема-передачи Объекта (квартиры) распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме и земельным участком под ним, включая права на изменение назначений помещений.

5.2.9. Застройщик, после окончания строительства объекта долевого строительства, имеет право на свое усмотрение распоряжаться наружными инженерными сетями к жилому дому, при этом не нарушая их целостности, технических характеристик, назначения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник оплачивает Застройщику стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.2. При расторжении договора по инициативе и/или вине Участника, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 20 % (двадцать процентов) от Стоимости квартиры (Объекта долевого строительства) указанной в пункте 2.1 настоящего договора. Внесенные в счет долевого участия в строительстве платежи возвращаются Участнику в виде денежных средств в сумме фактически внесенной/уплаченной Участниками на момент расторжения настоящего договора за вычетом неустойки.

6.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в пункте 3.3. настоящего Договора, Участник 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.

6.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, сообщив об этом Участнику. Застройщик в этом случае возвращает Участнику сумму, фактически внесенную Участником на момент расторжения настоящего договора с удержанием неустойки в размере 20 % (двадцать процентов) от Стоимости квартиры (Объекта долевого строительства) указанной в пункте 2.1 настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный или лицевой счет указанный Участниками, после продажи зарезервированного за Участником Объекта долевого строительства другому Участнику (покупателю).

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

7.1. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче объекта Участнику является:

7.1.1. Залог объекта долевого строительства;

7.1.2. Залог земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности (праве аренды) с момента государственной регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.1.3. Обязательными отчислениями в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ИНН 7704446429, ОГРН 517746100032).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты Участником цены Договора, с предварительного письменного Согласия Застройщика на передачу (уступку) прав иному лицу.

Согласие Застройщика оформляется в виде отдельного документа, подписанного уполномоченным лицом и скрепленного печатью Застройщика, в котором указывается:

- номер и дата Договора участия в долевом строительстве;
- наименование Участника долевого строительства;
- сумма, уплаченная Участником долевого строительства по Договору, сумма долга (при наличии);
- наименование, адрес и реквизиты лица, которому Участник долевого строительства намерен уступить права требования по Договору;
- срок, в течение которого Согласие является действительным (до трех месяцев).

8.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового участника.

8.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.4. В случае, если произошла государственная регистрация Договора уступки прав требований иному лицу, Участник передает все предыдущие правоустанавливающие документы Новому Участнику.

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

9.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства (жилого помещения (квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства устанавливается с даты подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и составляет 5 (пять) лет.

9.2. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые установлен гарантийный срок их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

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

9.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего её ремонта (в том числе перепланировки и переоборудования), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства, в том числе менял место расположения квартирногo электрошита, либо производил иные переустройства или перепланировку.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Фактическая площадь Объекта определяется в соответствии с документами, выданными органами технической инвентаризации (экспликацией, поэтажным планом, техническим паспортом Многоквартирного дома).

10.2. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой и сдачей Многоквартирного дома в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНиП, является издание распорядительного правового акта органа исполнительной власти о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

10.4. Застройщик гарантирует, что в предусмотренном действующим законодательством порядке Застройщик обладает разрешением на строительство, им опубликована и размещена проектная декларация, зарегистрировано право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирного дома.

10.5. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право аренды, которое будет находиться в залоге, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды ит.д.), а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков, а также на внесение соответ-

ствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним относительно площади, границ, целевого использования и залога права аренды земельного участка.

10.6. 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 не производится.

10.7. 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 соглашению Сторон.

10.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема –передачи оказанной услуги. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором, и подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта (квартиры) или Акта о передаче Объекта согласно п.4.5 настоящего договора. Подписание Акта приема-передачи Объекта (квартиры) или Акта о передаче Объекта является подтверждением отсутствия претензий Участника.

10.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийные бедствия, пожара, экстремальные погодные условия, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

10.10. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 10.9. настоящего Договора, не позднее 7 (семи) дней с момента наступления указанных в пункте 10.9. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Споры между Сторонами, возникающие при выполнении своих обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров.

11.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров в течение одного месяца (со дня представления претензии в письменном виде), споры разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в суде Советского района г. Челябинска.

11.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.

11.4. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента исполнения Сторонами всех принятых по нему обязательств.

11.5. После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, и утрачивают юридическую силу.

11.6. В случае изменения у одной из Сторон адреса, банковских реквизитов для оплаты, указанная Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения адреса.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника, один экземпляр - для Застройщика и один экземпляр для регистрационного органа.

12. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

Застройщик:

ООО СК «Феникс-Гран»

454091, г. Челябинск, ул. К.Либкнехта, д.2, офис 936

ИНН 7451338839 КПП 745101001

Р/с 40702810190000016352

в ПАО «Челябинвестбанк»

К/с 30101810400000000779

БИК 047501779

Генеральный директор _____ П.С. Ищенко

Участник долевого строительства:

Ф.И.О

адрес

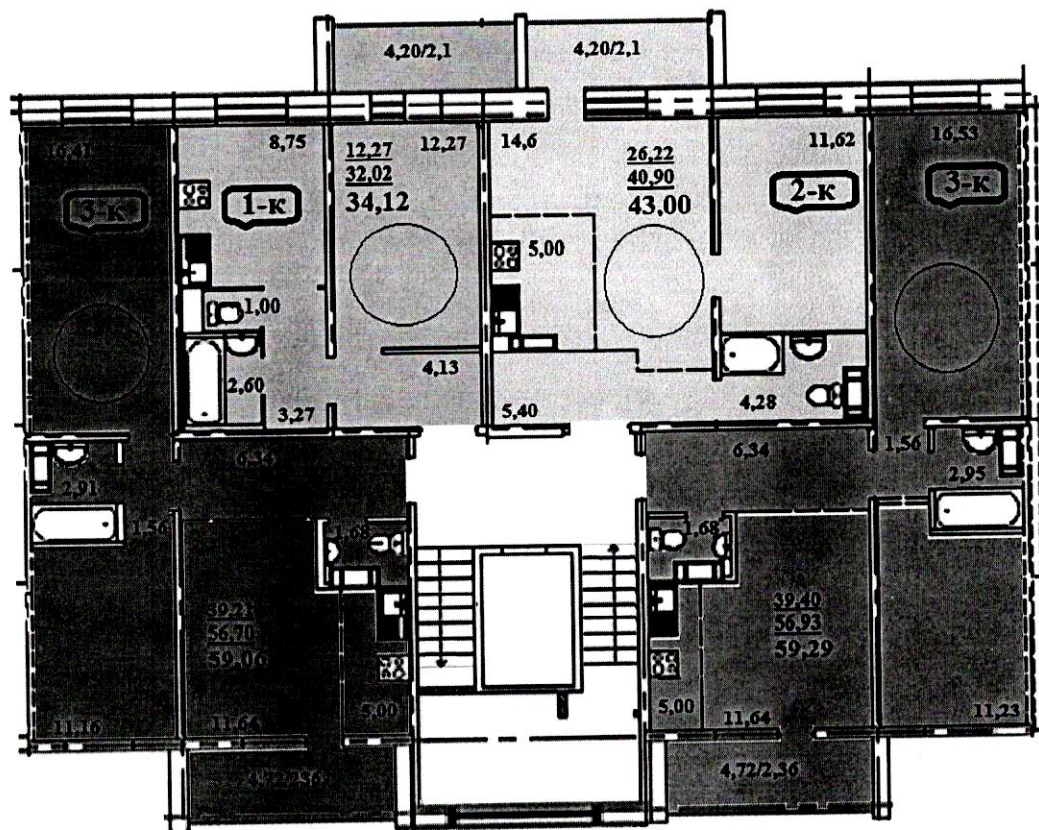
@.

К.т.

К Договору №00 от 00.00.2018 г. участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Курчатовский район, мкр 56 Краснопольского планировочного района №1, квартал №22, участок №274(стр.), участок №275(стр.).

ул.Хариса Юсупова

1-й подъезд Типовой этаж



АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:
ООО СК «Феникс-Гран»
 454091, г. Челябинск, ул. К.Либкнехта, д.2, офис 936
 ИНН 7451338839 КПП 745101001
 Р/с 40702810190000016352
 в ПАО «Челябинвестбанк»
 К/с 30101810400000000779
 БИК 047501779

Участник долевого строительства:
 Ф.И.О
 адрес
 @.
 К.т.

Генеральный директор _____ П.С. Ищенко