

ДОГОВОР № /3
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

« » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «10-Й ДОМ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Силиванова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**» с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Жилые дома № 5 (стр.) и 6 (стр.) со встроенными нежилыми помещениями в микрорайоне 51А, жилого района №11 Краснопольской площадки №1 в Курчатовском районе, город Челябинск, жилой дом №5 (стр.) (3 этап), на земельном участке с кадастровым номера 74:19:0901002:7685, площадью 13 525 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве собственности (далее – «Дом»).**

Жилой дом состоит из трех 10-ти этажных секций. Конструктивная схема здания проектируется каркасно-панельная. Перекрытия – сборные железобетонные панели П толщиной 160 мм. Наружные стены ниже отм. 0,000 выполнены из однослойных ж/б панелей толщиной 350 мм из бетона на граншлаке с объемной массой 2000кг/м. Наружные стены выше отм. 0,000 выполнены из трехслойных ж/б панелей (серия 97) толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок. Утеплитель – пенопласт полистирольный. Внутренние стены – плоские ж/б панели. Перегородки выполнены – кирпичные толщиной 120мм. Входы в жилой дом (в лифтовой холл) расположены со двора дома и оборудованы двойными тамбурами по СНиП 31-01-2003. Входы в лестничную клетку расположены со двора. Каждая секция дома имеет лестничную клетку типа Л1 и лифт, лифты грузоподъемностью 630 кг, V=1 м/с.

Технические характеристики Жилого дома:

- Площадь застройки, м² – 1 442,36 кв.м.
- Площадь жилого дома, м²: 7 833,46 кв.м.
- Класс сейсмостойчивости - 5 баллов
- Класс энергетической эффективности: В
- Степень огнестойкости: П
- Класс конструктивной пожарной опасности: С0
- Класс пожарной опасности строительных конструкций: К0
- Класс функциональной пожарной опасности: Ф 1.3

1.1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение –квартира (квартира-студия) , подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – «Квартира»), а также общее имущество в этом Доме.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство (далее – «Застройщик»).

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

1.1.5. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения (далее – «Цена договора»).

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским 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 Российской Федерации» (далее - Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- разрешение на строительство 3 этап: № RU74315000-109-ж-2018 от 29 июня 2018, орган выдачи Администрация города Челябинска.

- Распоряжение № 75-с от 10.01.2019 года.

Документы, подтверждающие право собственности Застройщика на земельный участок:

- Соглашение об отступном от 17 апреля 2018 г, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 23.04.2018 года номер регистрации 74:19:0901002:26-74/001/2018-2

- Размещение проектной декларации на сайте: www.10й-дом.рф

- Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием компенсационного фонда.

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

3. Предмет Договора

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

Квартиру - № () (строительный), состоящую из 1 (одной) комнаты, проектной площадью с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5 – (целых сотых), **находящуюся на этаже в подьезде, этап строительства 3** в этом Доме (далее – Квартира), а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность указанную Квартиру. Количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и/или балконов указываются в поэтажном плане и экспликации помещений, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3.2. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию **не позднее 31 июля 2020 года** и передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок **не позднее 01 ноября 2020 года**.

3.3. Указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора адрес Дома, является строительным адресом строящегося Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. После присвоения дому почтового адреса возможно изменение нумерации квартир без изменения остальных параметров (тип, этажность).

3.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника на Квартиру право собственности на земельный участок, указанный в пункте 1.1.1. настоящего Договора, и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

3.5. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право собственности которого будет находиться в залоге, согласно п. 3.4. настоящего Договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка, с целью нахождения в залоге у Участника права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог права образованного земельного участка/земельных участков третьим лицам, на передачу в аренду, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на совершение Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте.

3.6. Права требования на получение объекта недвижимости в собственность возникают у Участника с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.7. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

4. Цена договора

4.1. Цена договора (стоимость Квартиры) составляет: () рублей. **Цена договора определяется как произведение стоимости 1 кв.м. площади помещения и проектной площади помещения с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5.**

Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в Российских рублях.

Оплата цены Договора производится Участником за счет собственных денежных средств.

4.2. Участник оплачивает цену договора (стоимость Квартиры) в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

4.3. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, а разница составит 5 (Пять) или более процентов, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартиры, рассчитанной исходя из цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

В случае, если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, а разница составит 5 (Пять) или более процентов, Участник обязуется осуществить доплату исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Помещения, рассчитанной исходя из цены Договора указанной в п. 4.1., настоящего Договора, в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.4. В цену Договора, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, не входят расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности Участника на Квартиру. Данные расходы Участник несет самостоятельно за свой счет.

4.5. При выполнении Участником условий об оплате, установленных пунктом 4.2. настоящего Договора, цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

4.6. При невыполнении Участником условий п. 4.2. Договора, ежемесячное увеличение неоплаченной суммы от цены договора составляет 2 % (два процента).

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и благоустройству прилегающей территории в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно в любое время до наступления срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора. В случае ввода Дома в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного п.3.2 настоящего Договора, Застройщик передает Квартиру Участнику досрочно в любое время после фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник обязан рассмотреть предложение Застройщика и дать на него ответ не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику оформляется дополнительным соглашением. Изменение предусмотренных п.3.2 настоящего Договора сроков осуществляется в порядке, установленном Законом.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.3. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки и разводки внутренних инженерных систем.

Внутренняя чистовая отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производятся иждивением Участника долевого строительства.

Квартира передается без чистовой отделки в следующем техническом состоянии:

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии;
- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);
- разводка системы отопления вертикальная постоянная, выполнена стальными трубами;
- отопительные приборы устанавливаются в комплекте с клапанами с терморегуляторами для радиатора, согласно проекту; (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры)
- стояки водоснабжения вертикальные полипропиленовыми армированными трубами согласно проекту;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливается на квартирном отводе от стояка в квартире;
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется, заглушка ставится после водосчетчика;

- сантехприборы в ванной , туалете и на кухне не устанавливаются;
- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;
- автономные дымовые пожарные извещатели (устанавливаются при подписании акта приема-передачи квартиры).;

отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;

- отделка пола не выполняется;
- внутренняя отделка балкона (лоджии) не выполняется;
- остекление балконов или лоджий выполняется;
- внутриквартирные двери и дверные блоки не устанавливаются;
- входная дверь (временная) -металлическая, производства КНР (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры).

В квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами).

Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

5.1.4. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

5.1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а при уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры, в случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с п. 6 ст. 8 Закона, с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

5.2. Застройщик имеет право:

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

5.2.2. 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 Дом и Квартиру будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего договора.

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

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Произвести оплату Цены Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.3.2. Принять квартиру и подписать Акт приема-передачи Квартиру в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

5.3.3. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязуется оплачивать:

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

5.3.4. В случае невыполнения Участником обязательств по оплате цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, Стороны приходят к соглашению о том, Акт приема-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника.

5.3.5. После передачи Квартиры и до государственной регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом. При выполнении Участником перестройки и перепланировки без получения вышеуказанного согласования, Участник обязан привести Квартиру в прежнее состояние в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

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

5.3.6. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента его подписания.

5.3.7. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в случаях, предусмотренных настоящим Договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Помещение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и после проведения государственной регистрации в течение 10 (Десяти) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

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

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

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

5.3.10. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а также затраты, фактически понесенные Застройщиком в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору.

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

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Уступать право (требование) по настоящему Договору только после полной уплаты Участником Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового(ых) участника(ов) долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

Уступка Участником права (требования) по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Квартиры.

Уступка Участником права (требования) по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6. Качество Помещения. Гарантийный срок

6.1. Качество Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема - передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Передача объекта долевого строительства

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

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

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

7.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного проектной декларацией, обязан направить в адрес Участника заказным письмом уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи Квартиры, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, либо вручить такое уведомление Участнику лично под расписку.

Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в разделе 11 настоящего Договора. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по адресу, указанному Участником в разделе 11 настоящего Договора.

7.4. Участник обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления принять Квартиру по Акту приема – передачи Квартиры и подписать его.

7.5. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае если Квартира построена Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению Застройщиком. Срок устранения таких недостатков составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком Акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно. Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами в Акте осмотра.

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

При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик оставляет за собой право передачи Квартиры по одностороннему Акту приема-передачи в соответствии с п. 6 ст. 8 Закона.

7.6. При отказе Участника от принятия Квартиры, либо уклонении Участника от ее принятия в срок, предусмотренный пунктом 3.2 настоящего Договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 7.5. настоящего Договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

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

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником письменного сообщения в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

7.7. Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п. 5.3.3, 5.3.4 настоящего Договора.

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

7.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику несет Застройщик.

С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику.

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

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с ГК РФ, Законом, а также иным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он оплачивает неустойку (пени) в соответствии со статьей 5 Закона.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии со статьей 6 Закона.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

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

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами в полном объеме обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

10. Заключительные положения

10.1. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

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

10.3. Стороны определили, что все возникающие при исполнении настоящего Договора разногласия Стороны будут разрешать в обязательном досудебном претензионном порядке. Соблюдение претензионного порядка является обязательным для Сторон. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем Договоре адресу или вручается лично под расписку. Претензия подлежит рассмотрению Стороной в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения.

10.4. В случае недостижения согласия по спорному вопросу, Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "10-Й ДОМ"

Юридический адрес : 454030, Челябинская область, г. Челябинск, ул. проспект Ленина, дом 81 офис 307,

ИНН 7448046410, КПП 745301001, ОГРН 1147448008070.

Р/с 40702.810.1.72000018687 в Банке ПАО «Сбербанк» г.Челябинска, БИК 047501602, к/с 30101810700000000602

Директор _____ /Силиванов А.С./
М.П.

Участник долевого строительства: