

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Финансово – строительная компания "Западный луч", именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Управляющего ИП Чулкова Павла Владимировича, действующего на основании Устава и Договора и №1 передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 05.10.2021г. и

Участник долевого строительства долевого строительства, гражданин Российской Федерации _____, _____г. р., паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, дата выдачи _____ г., адрес регистрации _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.2. Информация о Застройщике включает сведения:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения Застройщика, а также о режиме его работы;

2) о государственной регистрации Застройщика;

3) об учредителях Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и связан с осуществлением Застройщиком деятельности по привлечению денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.3. Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий свои:

1) учредительные документы;

2) лист записи Единого государственного реестра юридических лиц <1>, подтверждающий государственную регистрацию Застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности или (при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета)) за фактический период предпринимательской деятельности либо (при применении Застройщиком упрощенной системы налогообложения) книги учета доходов и расходов Застройщика за указанный в настоящем пункте период;

5) аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

Застройщик представляет документы, указанные в настоящем пункте, в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий.

1.4. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать сведения:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах Застройщика на земельный участок, в том числе о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

4) о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома и передачи дома Участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод дома в эксплуатацию;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

10) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома;

11) о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

12) о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору;

13) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия.

1.5. Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные Законодательством Российской Федерации.

1.6. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.7. Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома

1.8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, 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, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

1.11. Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с положениями настоящего договора «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) здание общественного назначения **Жилой дом (стр. №4) с встроенными административными помещениями на участке 2-го этапа 1 очереди микрорайона Западный луч, в Центральном районе г. Челябинска, 1 этап строительства** (далее по тексту – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод «Многоквартирного дома» в эксплуатацию передать «Участникам долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.2.3, 2.4 настоящего договора (далее по тексту – «Объект»), а «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» полную стоимость строительства «Многоквартирного дома» соразмерно своей доле и принять по передаточному акту «Объект» в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Основные характеристики «Многоквартирного дома»:

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	Жилой дом № 4.1
3	Этажность, шт.	23
4	Количество этажей, шт.	24
5	Общая площадь многоквартирного	33 742, 8

	дома, м ²	
6	Материал каркаса объекта и наружных стен	сборно-монолитный железобетонный каркас с наружными стенами из монолитного железобетона, кладки из кирпича керамического и блоков газобетона
7	Сведения о материале поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
8	Сведения о классе энергоэффективности	В
9	Сведения о сейсмостойкости	6

2.2. «Объект» относится к доле Участника долевого строительства в «Многоквартирном доме».

К результату инвестиционной деятельности по настоящему договору относится также доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество «Многоквартирного дома»: лестничные марши, тамбуры, лифтовые помещения, шахты, холлы, чердаки, технические этажи, крыша и другие, определяемые в соответствии с действующим законодательством.

2.3. «Объектом» является следующее жилое помещение (квартира) в «Многоквартирном доме»:

Номер Квартиры (строительный)	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Этаж, на котором расположена Квартира	
Общая площадь (проектная) Квартиры, кв.м.	
Количество комнат в Квартире	
Площадь (проектная) комнат в Квартире, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования в Квартире	
Площадь (проектная) помещений вспомогательного использования в Квартире, кв.м. в том числе:	
Прихожая, кв.м.	
Кухня-ниша, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Количество лоджий в Квартире	
Площадь (проектная) лоджий в Квартире, кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м	

Номер и площадь Объекта являются проектными. В ходе строительства возможны отклонения площади в пределах строительной нормы. В ходе измерения помещений возможны допустимые отклонения в пределах погрешности измерения. Требования к наименованию объектов капитального строительства при проектировании, техническом описании и постановке на кадастровый учет различаются. Учитывая это, номер и площадь Объекта в проекте и договоре, в документах кадастрового учета и в свидетельстве о государственной регистрации прав будут отличаться. Допустимое отклонение по площади составляет $\pm 3\%$ (плюс или минус три процента).

Технические характеристики «Объекта» согласованы в пункте 2.4 настоящего договора.

Планировка и расположение на этаже «Объекта» согласованы в Приложении №1 к настоящему договору в соответствии с утвержденным проектом строительства (в редакции на дату заключения настоящего договора).

В случае изменения проектной документации сведения об «Объекте» могут быть изменены «Застройщиком». Не допускается существенное изменение характеристик «Объекта». Стороны договорились, что под существенным изменением характеристик «Объекта» понимается наличие любого из указанных условий:

-отклонение размера «Объекта» в сторону увеличения или уменьшения фактической площади (т.е. площади, определенной после завершения строительства по результатам обмеров органом технической инвентаризации) от площади проектной более чем на 3 (Три) %;

-изменение количества комнат в «Объекте»;

-изменение этажа, на котором расположен «Объект».

Изменение этажности «Многоквартирного дома» не является существенным изменением характеристик «Объекта».

Почтовый адрес «Многоквартирному дому» будет присвоен после получения разрешения на ввод в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством.

2.4. Технические характеристики «Объекта» (общие):

«Объект» передается без черновой и чистовой отделки потолков, стен, перегородок, пола квартиры и неотапливаемых помещений, дверных, оконных и балконных проёмов, порожков, не выполняется внутренняя разводка сетей, не устанавливаются внутренние двери, сантехника и оконечные устройства сетей электроснабжения, а также вентиляционные решетки, не устраивается гидроизоляция в санузлах. Допустимо наличие в плитах межкомнатных и перекрытий технических отверстий, сколов, раковин, допустимо наличие усадочных тепловых зазоров/трещин пола. Расширенные технические характеристики «Объекта» отражены в Приложении №1.

2.5. Участник долевого строительства извещен и согласен, что выполнение «Застройщиком» объема работ, предусмотренных проектной документацией, не обеспечивает готовность «Объекта» к использованию в соответствии с целевым назначением. Черновую и чистовую отделку «Объекта», заделку отверстий в плитах, шпаклёвку плит,

черновую и чистовую наливку полов квартиры и неотапливаемых помещений, регулировку окон, дверей, установку замков, ручек, порожков, установку любого другого необходимого оборудования, не предусмотренного проектом строительства, «Участник долевого строительства» производит самостоятельно и за свой счет.

2.6. При расхождении условий п. 2.3, п. 2.4 настоящего договора и условий Приложения №1 к настоящему договору юридическую силу имеют условия Приложения №1 к настоящему договору.

3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Право «Застройщика» на привлечение денежных средств для строительства «Объекта» с принятием на себя обязательств, после выполнения которых у «Участника долевого строительства» возникнет право собственности на «Объект», подтверждается следующим:

- договор № 8297/зем. купли-продажи земельного участка от 23.12.2013г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2014г. сделана запись регистрации № 74-74-01/212/2014-346;

- договор УЗ № 015628-К-2017 краткосрочной аренды земельного участка г. Челябинска от **11.08.2017г.**, на земельный участок площадью 5500 кв.м., кадастровый номер **74:36:0506002:1636**, по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда;

- договор УЗ № 015627-К-2017 краткосрочной аренды земельного участка г. Челябинска от **11.08.2017г.**, на земельный участок площадью 31300 кв.м., кадастровый номер **74:36:0506002:1637**, по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Труда. Право аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:36:0506002:1637 находится в залоге в пользу ПАО «Сбербанк России», на основании Договора ипотеки №31764 от 24 мая 2019 года, заключенного между ПАО «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью Финансово – строительная компания «Западный луч», о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество 28 мая 2019 года внесена запись регистрации за № 74:36:0506002:1637-74/001/2019-199.

- разрешением на строительство № RU74315000-78-ж-2017 от 27.09.2017 г.

- проектной декларацией, размещенной на сайте: www.наш.дом.рф.

3.2. Заключая настоящий Договор, «Участник долевого строительства» подтверждает, что «Застройщик» предоставил «Участнику долевого строительства» необходимую информацию о «Застройщике» и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством, а также ознакомил «Участника долевого строительства» с проектной декларацией.

3.3. Застройщик обязуется:

- Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

- Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации настоящего Договора, раскрывать следующую информацию:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

2) разрешение на строительство; заключение экспертизы проектной документации (если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом); документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

3) проектную декларацию;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации установленным требованиям;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые Застройщиком для привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, отвечающие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

6) условие привлечения денежных средств Участника долевого строительства: размещение денежных средств Участник долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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»;

7) промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение;

8) фотографии строящихся (создаваемых) Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства многоквартирных домов, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

9) градостроительный план земельного участка;

10) схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

11) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости Застройщика;

12) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

13) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

14) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

15) иную информацию, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей ноль копеек (указать стоимость объекта) НДС не предусмотрен.

Цена определена из расчета _____ руб/м² приведенной площади*.

Площадь в целях расчета принимается с округлением до 0,1 квадратного метра.

4.2. Оплата по Договору осуществляется путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк), Адрес (место нахождения): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 9-А, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-200-57-03 (далее - Банк).

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

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, в следующем порядке и на условиях:

Депонент – _____;

Эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Бенефициар - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Финансово-строительная компания "Западный луч";

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: составляет _____ (_____) рублей ноль копеек.

Порядок депонирования:

- _____ (_____) рублей ноль копеек, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- _____ (_____) рублей не позднее ____ . ____ .20 ____ г.

Срок условного депонирования – в срок до «30» июня 2023 г. (срок условного депонирования не должен превышать срок ввода объекта в эксплуатацию более чем на 6 (шесть) месяцев)

Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии счета эскроу, в день открытия Участником долевого строительства такого счета эскроу, путем направления Застройщику письменного уведомления по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком.

4.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

4.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Цена договора по соглашению с Участником долевого строительства определена как сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг «Застройщика»:

4.6.1. Затраты на строительство включают в себя, в том числе, расходы по обслуживанию кредитов и займов (процентов за пользование кредитами и займами), благоустройство придомовой территории, транспортное покрытие, строительство и реконструкцию внутренних и внеплощадочных инженерных сетей, и сооружений (включая передаваемые в муниципальную собственность), выполнение технических условий, выкуп обременений и другие расходы, необходимые для обеспечения строительства.

4.6.2. При выполнении Участником долевого строительства условий оплаты, изложенных в п. 4.2 настоящего договора, цена договора фиксируется и не индексируется.

4.7. При нарушении сроков оплаты Участник долевого строительства обязуется уплатить «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если иной размер ответственности не будет установлен законом.

4.8. В случае если после завершения строительства площадь «Объекта» увеличится либо уменьшится больше допустимого отклонения $\pm 3\%$, согласованного в пункте 2.3. договора:

при увеличении площади «Участник долевого строительства» обязан в течение 10 (Десяти) дней с момента получения требования «Застройщика» оплатить излишки площади (за пределами отклонения);

при уменьшении площади (за пределами отклонения) «Застройщик» до подписания передаточного акта обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами, и ценой договора, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в пункте 4.1. Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Изменение площади «Объекта» и, соответственно, изменение цены Договора оформляется Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое стороны обязаны подписать в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выдачи кадастрового паспорта организацией технической инвентаризации.

После осуществления Участником долевого строительства отделки, реконструкции, преобразования «Объекта» и проведения органом технической инвентаризации повторного обмера, взаиморасчеты между сторонами в связи с изменением (уменьшением или увеличением) площади «Объекта» вследствие его отделки/реконструкции/преобразования не производятся.

После осуществления Участником долевого строительства отделки и переоборудования «Объекта» и проведения органом технической инвентаризации в связи с этим повторного обмера, взаиморасчеты между сторонами в связи с изменением (уменьшением или увеличением) площади «Объекта» вследствие ее отделки и переоборудования не производятся.

4.9. «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на «Объект» и расходы на получение технического, кадастрового паспорта и иных документов на «Объект» (по необходимости) после ввода «Многokвартирного дома» в эксплуатацию.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

5.1.2. Построить Дом в соответствии с положениями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

5.1.3. Качество объекта, требования к которому установлены настоящим Договором, должно соответствовать строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

Качество объекта не влияет на возможность эксплуатации Квартиры и имеет следующие допуски: в части наличия в Квартире отклонений по вертикали не более 7 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту помещения, отклонений по горизонтали (потолок) до 7 мм на 1 м, отклонений по горизонтали (пол) до 10 мм на 1 м, что не признается Сторонами недостатками Квартиры.

5.1.4. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства уведомление о своей готовности передать Квартиру.

Адресом Участника долевого строительства считается адрес проживания (местонахождения), указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре. В случае, если Участник долевого строительства сменит адрес проживания (местонахождения), указанный в Договоре, не уведомив письменно Застройщика, уведомление будет считаться переданным надлежащим образом Участнику долевого строительства.

5.1.5. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи.

Срок ввода «Многokвартирного дома» в эксплуатацию до **31. 12. 2022 г.** Срок передачи «Застройщиком» Участнику долевого строительства «Объекта» по передаточному акту в **течение 6 (шести) месяцев с даты ввода «Многokвартирного дома» в эксплуатацию.**

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

5.1.6. 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 Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту не производится.

5.1.7. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Квартиру.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за счет собственных средств. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

5.1.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи их по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в п. 5.1.1. настоящего

Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства извещение в письменной форме об увеличении срока, установленного в п. 5.1.1. Договора.

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 долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника долевого строительства.

5.2.2. 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.

5.2.3. Изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома, его входной группы, без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.2.4. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, и возмещения в полном объеме причиненных убытков.

5.2.5. В случае предъявления Участником долевого строительства Застройщику необоснованного требования о расторжении настоящего Договора, требовать от Участника долевого строительства возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора и Соглашения о его расторжении, а также иных расходов, понесенных Застройщиком в связи с расторжением настоящего Договора.

5.2.6. Досрочно передать Участнику долевого строительства Квартиру.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные п.4.1. настоящего Договора.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры осуществить приемку Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности. При уклонении Участник долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим пунктом срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе применить штрафные санкции к Участнику долевого строительства, предусмотренные п. 8.7. настоящего Договора.

Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Участник долевого строительства от его получения либо отметки об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется оплачивать:

- содержание и ремонт жилого помещения;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, в том числе постановку Квартиры на технический учет в органах технической инвентаризации.

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

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом;
- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участником долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать Застройщика.

5.3.6. Письменно уведомлять Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

5.3.7. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента его подписания.

5.3.8. В случае предъявления Участником долевого строительства Застройщику требования в письменном виде о расторжении настоящего Договора Застройщик вправе согласиться на досрочное расторжение настоящего Договора, заключив с Участником долевого строительства Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве (далее – Соглашение), содержащее условие о возмещении Участнику долевого строительства

Застройщику затрат, понесенных Застройщиком, в том числе на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области такого Соглашения, а также за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора. При этом срок внесения Участником долевого строительства денежных средств, причитающихся Застройщику в порядке возмещения указанных выше затрат определяется в Соглашении, но не может превышать 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами Соглашения.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.2. Уступать право требования по настоящему договору только после полной уплаты Участник долевого строительства цены договора в срок: с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Строительство «Многоквартирного дома» осуществляется в соответствии с проектно-сметной документацией и графиком производства строительно-монтажных работ.

6.2. Срок ввода «Многоквартирного дома» в эксплуатацию до **31.12.2022г.** Срок передачи «Застройщиком» Участнику долевого строительства «Объекта» по передаточному акту в течение 6 (шести) месяцев с даты ввода «Многоквартирного дома» в эксплуатацию.

6.3. «Застройщик» вправе (но не обязан) передать введенный в эксплуатацию «Объект» Участнику долевого строительства досрочно.

6.4. В случае если строительство «Многоквартирного дома» не может быть завершено в предусмотренный срок, «Застройщик», не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном законодательством, уведомление и предложение об изменении срока передачи «Объекта» по настоящему Договору. Изменение срока передачи «Объекта» осуществляется путем составления «Сторонами» дополнительного соглашения к настоящему Договору в порядке, установленной законодательством.

6.5. Срок передачи «Объекта» может быть изменен в порядке пп.2 п.2 ст.450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон в случаях, когда причиной продления срока строительства «Объекта» являются:

-необходимость внесения изменений в проект или изменение технологии и графика строительства, в связи с принятием в ходе строительства нормативных актов, содержащих новые требования к проектированию и строительству многоквартирных домов;

-нарушение плана финансирования строительства из-за нарушения «Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора;

-возникший не по вине Застройщика дефицит материалов, включенных в проектно-сметную документацию, требующий времени на поиск новых поставщиков и их замену;

-заключение в ходе строительства дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении параметров «Объекта» (изменение планировки, состава работ или т.п.) по заявлению «Участник долевого строительства».

6.6. Полная информация о ходе строительства в текущем режиме и о завершении строительства и порядке передачи объекта размещена Застройщиком на сайте <http://жизньвлуче.рф> и доступна без дополнительных условий неопределенному кругу лиц.

6.7. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

В этом случае Акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщика о необходимости приемки Квартиры, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи.

Наличие дефектов в 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, согласно п. 7.2. настоящего Договора. При отказе Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.3.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в т.ч. путем предъявления требований об устранении дефектов, не являющихся существенными согласно п. 6.1. и п. 7.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления Участнику долевого строительства письменного сообщения, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участник долевого строительства со дня составления предусмотренного абз.1 настоящего пункта одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента подписания указанного одностороннего акта Квартира считается принятой Участником долевого строительства без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении

Участником долевого строительства письменного сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.9. Просрочка Участником долевого строительства исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п.п. 5.3.2. настоящего Договора.

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

6.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора и/или акта приема-передачи Квартиры подтверждает о своей осведомленности в части наличия в Квартире неровностей стен до 7 мм, неровностей потолка до 7 мм, неровностей поверхности пола до 10 мм., что не влияет на возможность эксплуатации Квартиры и не признается Сторонами недостатками Квартиры. Стоимость Квартиры сформирована с учетом имеющихся недостатков в части наличия неровностей поверхностей стен до 7 мм, неровностей потолка до 7 мм, неровностей пола до 10 мм.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ ПРЕТЕНЗИЙ И УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ.

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, обязательным требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иным положениям обязательных национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий Договора, требований технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования согласно положениям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Иные отклонения Стороны не будут считать недостатками.

Стороны пришли к соглашению, что стоимость Квартиры сформирована с учетом наличия в Квартире возможных неровностей стен, потолка, имеющих отклонение от горизонтали или вертикали, не превышающее 7 мм, в отношении поверхности пола допускается наличие неровности, если отклонение не превышает 10 мм, что не является недостатком.

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

Застройщик в течение 30 календарных дней со дня получения обращения от Участника долевого строительства формирует комиссию с включением в ее состав Участника долевого строительства (представителя Участника долевого строительства с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя генерального подрядчика для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Квартиры. На основании Акта осмотра Квартиры Застройщик письменно сообщает Участнику долевого строительства о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения. Застройщик безвозмездно устраняет дефекты в установленный срок при условии соблюдения Участником долевого строительства порядка устранения дефектов, установленном в настоящем пункте, за исключением тех дефектов, которые произошли вследствие нормального износа, в том числе, связанных с естественным процессом усадки Дома, или нарушения требования технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

7.3. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства распространяются на объект долевого строительства и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований к эксплуатации объекта долевого строительства, требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

7.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

7.4.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.5. Если в результате экспертизы качества Квартиры и проверке наличия недостатков/дефектов, указанных в претензии будет установлено, что недостатки/дефекты возникли вследствие обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы на проведение экспертизы. При этом в случае, если при проведении экспертизы возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

7.6. Стороны пришли к Соглашению, что в случае, если Участник долевого строительства без обращения к Застройщику провел свою экспертизу качества Квартиры без согласования экспертной организации с Застройщиком и без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник долевого строительства за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

7.7. В соответствии со ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", Участник долевого строительства вправе провести оценку восстановительного ремонта и качества Квартиры самостоятельно или с привлечением третьих лиц с последующим возложением расходов по ее проведению на Застройщика только в случае нарушения Застройщиком обязательства по проведению данной экспертизы или сроков ее проведения (бездействие Застройщика), установленных настоящим пунктом.

7.8. Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры направляется заблаговременно, не менее, чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты осмотра, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни с пн. по пт с 8 часов 30 минут до 17 часов 30 минут).

7.9. Стороны пришли к соглашению, что в течении гарантийного срока и срока службы, срок устранения строительных недостатков, выявленных при приемке Квартиры или в процессе ее эксплуатации, составляет не более сорока пяти рабочих дней с даты составления Сторонами акта осмотра и дефектной ведомости. В случае, если во время устранения недостатков в Квартире станет очевидным, что они не будут устранены в определенный настоящим пунктом срок, Стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков Квартиры, а в случае, если данный срок не соблюден Застройщиком по причинам, за которые он не отвечает, письменное заключение Соглашения о продлении срока между Участником долевого строительства и Застройщиком является обязательным.

7.10. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 7.1.-7.4. понятно, последствия известны.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он выплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. При нарушении Застройщиком срока передачи объекта долевого строительства Участник долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

8.4. В случае неполучения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном Законодательством Российской Федерации в сфере жилищного строительства.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения денежных средств, предусмотренного п. 5.3.8. настоящего Договора он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

8.7. За нарушение Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.3.2. настоящего Договора, а также сроков его исполнения, Застройщик вправе потребовать выплату неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены Договора, предусмотренной п. 3.3. настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

8.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от государственной регистрации права собственности, Застройщик вправе после передачи объекта долевого участия Участнику долевого строительства передать без доверенности в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). При этом, все убытки, возникшие у стороны Застройщика в результате такого уклонения и возмещение расходов за регистрацию прав собственности Участник долевого строительства обязан возместить Участник долевого строительства не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты получения требования от Застройщика.

8.9. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты

государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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

9. СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, Участник долевого строительства

(фамилия, имя, отчество, паспортные данные пишутся Участника долевого строительства собственноручно)

подписывая настоящий Договор, даю согласие Застройщику ООО Специализированный застройщик ФСК "Западный луч" (ИНН 7453324060) в соответствии со ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку и использование моих персональных данных, содержащихся в настоящем пункте договора, с целью обеспечения исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, (в соответствующих случаях - данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации), адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, за исключением специальной категории персональных данных, указанных в ст.10 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия договора, если иное не установлено законодательством, и может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора

Об ответственности за достоверность представленных Застройщику сведений предупрежден(а).

Согласен на обработку и использование моих персональных данных

Подпись и расшифровка подписи Участника долевого строительства (собственноручно)

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

10.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных 214 - ФЗ.

10.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.3. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика <http://жизньвлуче.рф> информация о ходе строительства Объекта, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта строительства Участнику долевого строительства, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей объекта строительства является надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о вышеуказанном.

11.5. Стороны определили, что будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора (вне зависимости от их предмета) в обязательном досудебном порядке путем переговоров. При этом под переговорами понимаются письменные обращения одной Стороны в адрес другой Стороны, с обязательным указанием обратного почтового адреса на обращении. В случае отсутствия в тексте письменного обращения, поступившего от Участника долевого строительства в адрес Застройщика информации об обратном почтовом адресе Участник долевого строительства, почтовый адрес Участника долевого строительства определяется в соответствии с п. 5.1.5. Договора. Срок рассмотрения обращения Стороны 30 (Тридцать) дней с момента получения обращения другой Стороной.

11.6. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор на рассмотрение в суд, только в случае предварительного принятия мер по урегулированию спорных вопросов во вне судебном порядке, в соответствии с п. 11.5. настоящего Договора.

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

11.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства – Квартиры.

11.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.10. «Участник долевого строительства» обязуется в течение 5(Пять) календарных дней с момента изменения своего почтового адреса, паспортных данных, места проживания (регистрации), контактных телефонов, а также иных сведений, указанных «Участником долевого строительства» в настоящем Договоре, письменно уведомить о таких изменениях «Застройщика». До получения от Участника долевого строительства новых данных Застройщик обязуется направлять сообщения «Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

11.11. «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» об изменении своих данных (наименование, адрес, телефоны и др.) путем публикации изменений в проектной декларации, размещенной на сайте «Застройщика».

11.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие «Застройщику» на действия, по своему усмотрению в отношении земельных участков **74:36:0506002:1637, 74:36:0506002:1636, 74:36:0506002:1452**, в том числе действия по разделению, преобразованию, выделению указанного земельного участка для осуществления застройщиком строительства капитальных объектов не относящихся к предмету настоящего договора, благоустройства, устройства инженерных сетей, получения Застройщиком любых иных разрешений на строительство капитальных объектов в границах указанного земельного участка.

11.14. Настоящий Договор оформлен в двух имеющих равную юридическую силу экземплярах, по одному для каждой из сторон.

11.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, приложениями и дополнениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложение №1 – План квартиры и характеристики.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик»

ООО Специализированный застройщик Финансово-строительная компания «Западный луч»
Юридический адрес: 454080, г. Челябинск,
ул. Татьянической 126, оф. 69
ИНН 7453324060, КПП 745101001
ОГРН 1187456040111
р/с № 40702810172000025311
в Отделении № 8597 Сбербанка России,
г. Челябинск, БИК 047501602
к/с 30101810700000000602

«Участник долевого строительства»

Управляющий ИП _____ /П.В. Чулков/

_____ / _____

к договору № _____ от _____ 2020 г.
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Финансово – строительная компания "Западный луч", в лице Управляющего ИП Чулкова Павла Владимировича, действующего на основании Устава и договора №1 передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 05.10.2021г.

«Участник долевого строительства»: _____, _____ г. р., паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, дата выдачи _____ г., адрес регистрации: _____

«Многokвартирный дом»: Жилой дом (стр. №4) с встроенным административными помещениями на участке 2-го этапа 1 очереди микрорайона Западный луч

«Объект» (Объект долевого строительства): этаж _____, квартира № _____ (номер проектный)

«Планировка и расположение на этаже «Объекта» (выделено на границе цветом):

Месторасположение, состав и технические характеристики «Объекта»:

1. Месторасположение «Объекта»:

№ этажа	№ квартиры	Количество комнат, шт	Общая проектная площадь квартиры (без учета неотапливаемых помещений), м ²

Нумерация квартир на площадке осуществляется по проекту от лифта слева направо.

Примечание: указанные выше площади помещений и общая площадь «Объекта» являются проектными и подлежат уточнению на основании данных натуральных обмеров органа технической инвентаризации и фиксируются сторонами в передаточном акте о приеме «Объекта».

2. Технические характеристики «Объекта»:

На момент передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту «Объект» должен отвечать следующим требованиям:

2.1. На «Объекте» ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВЫПОЛНЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:

- установлена входная металлическая дверь;
- установлены окна и балконные двери;
- смонтированы радиаторы отопления;
- смонтированы канализационные стояки;
- выполнен ввод горячей и холодной воды из труб с запорной арматурой (один ввод);
- выполнен электрический ввод до установленного квартирного электрощита;
- смонтированы витражные ограждающие конструкции неотапливаемых лоджий и балконов.

2.2. «Объект» подлежит передаче Участнику долевого строительства БЕЗ ВЫПОЛНЕНИЯ «Застройщиком» СЛЕДУЮЩИХ РАБОТ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- без установки внутриквартирных дверных блоков (межкомнатных, кухонных, ванных, санузлов);
- без внутриквартирной разводки с оконечными устройствами сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации, телефонизации, телевидения, интернета, домофона;
- без установки сантехприборов и сантехфаянса (т.е. без ванн, раковин, умывальников, унитазов),
- без установки электровозвонков и электроплит;
- без установки вентиляционных решёток;
- без установки подоконных досок и устройства откосов, порошков оконных и балконных дверных блоков;
- без гидроизоляции в санузлах;
- без установки встроенных шкафов, антресолей, разделочных столиков;
- без черновой и чистовой отделки потолков, стен, перегородок (т.е. без штукатурки, шпатлёвки, покраски, без обоев, без облицовки плиткой ванн, кухонь и туалетов, без теплозвукоизоляции), допустимо наличие в плитах межкомнатных и перекрытий технических отверстий, сколов, раковин, допустимо наличие усадочных тепловых зазоров/трещин пола;
- без чистовых полов (т.е. без выравнивающей стяжки, настилки линолеума, паркета, плитки).

Невыполнение «Застройщиком» указанных выше работ, в том числе не поставка относящихся к ним материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству «Объекта».

2.3. Состав и технические характеристики «Объекта» указаны в пунктах 2.3, 2.4 договора.

«Застройщик»
ООО Специализированный застройщик
Финансово-строительная компания «Западный
луч»

«Участник долевого строительства»

[Дата]

Юридический адрес: 454080, г. Челябинск,
ул. Татьянической 126, оф. 69
ИНН 7453324060, КПП 745101001
ОГРН 1187456040111
р/с № 40702810172000025311
в Отделении № 8597 Сбербанка России,
г. Челябинск, БИК 047501602
к/с 30101810700000000602

Управляющий ИП _____ /П.В. Чулков/

_____ / _____ /