

ДОГОВОР № (по нумерации мм.) П-КС
участия в долевом строительстве (машино-место)

г. Челябинск

«___» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Комфортная среда», в лице Генерального директора Петрова Дмитрия Олеговича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____ г.

_____, код подразделения: _____, регистрация по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **Четырех-секционный жилой дом переменной этажности с помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Витебской (в соответствии с проектной документацией)**, расположенный по адресу (местоположение объекта): Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, № 6 (далее – «**Многokвартирный дом**») на земельных участках, указанных в п. 1.6.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в собственность машино-место, расположенное в подземной парковке Многоквартирного дома (далее по тексту Договора – «**Объект долевого строительства**»), определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.3. **Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:**

1.3.1. Разрешение на строительство №RU74315000-3-ж-2020 от 27.01.2020г. выданного Администрацией города Челябинска; Распоряжение № 1034-ж от 03.02.2022г. «О внесении изменений в Разрешение на строительство от №RU74315000-3-ж-2020 № 27.01.2020г.».

1.3.2. Внесение Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №74:36:0515001:2778-74/108/2021-10 от 16.11.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515001:2778, площадью 3688+/-21 кв.м.;

1.3.3. Внесение Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №74:36:0515001:2782-74/108/2021-6 от 16.11.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515001:2782 площадью 1262+/-12 кв.м.;

1.3.4. Внесение Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №74:36:0515001:2878-74/108/2021-6 от 16.11.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515001:2878 площадью 703+/-6.63 кв.м.;

1.3.5. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа - <https://наш.дом.рф>.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество Многоквартирного дома возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленные для строительства земельные участки, указанные в п. 1.6.2. настоящего Договора, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

1.6. **Основные характеристики подземной парковки, расположенной в Многоквартирном доме:**

1.6.1. **Подземная парковка:**

Общая площадь – 2534,2 кв.м². Количество подземных этажей (шт.) – 1.

Машино-место представляет собой функционально выделенную часть подземной парковки, ограниченную линиями разметки и предназначенную для размещения транспортного средства.

1.6.2. **Земельные участки, на которых осуществляется строительство Многоквартирного дома:**

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2778, площадью 3688+/-21 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись регистрации №74:36:0515001:2778-74/108/2021-10 от 16.11.2021г.

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2782, площадью 1262+/-12 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись регистрации №74:36:0515001:2782-74/108/2021-6 от 16.11.2021г.

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2878, площадью 703+/-6.63 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись регистрации №74:36:0515001:2878-74/108/2021-6 от 16.11.2021г.

1.7. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Филиал № 6602 ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге,

Место нахождения (адрес): 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, просп. Ленина, д. 27

ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391, БИК: 046577501, к/с 30101810165770000501

Адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru

Телефон банка: 8 (800) 100-24-24

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, является машино-место, имеющее следующие характеристики: **строительный номер № ____ (____), проектная площадь: ____ (____) кв. м.** (далее по тексту – Площадь машино-места), этаж: - 1, расположенное в Многоквартирном доме (далее по тексту – Объект долевого строительства/машино-место).

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане подземной парковки, который прилагается к настоящему Договору (Приложение №2) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным обмеров органами технической инвентаризации.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать утвержденной проектной документации.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит.

2.4. В обеспечение обязательств Застройщика по кредитному соглашению № КС-ЦУ-779002/2022/00001 от 12.07.2022 г.) и на основании договора об ипотеке земельных участков № ДИ1-ЦУ-779002/2022/00001 от 12.07.2022 г. в залоге у Банка ВТБ (Публичное акционерное общество) находятся следующие объекты недвижимого имущества:

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2778, площадью 3688+/-21 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6;

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2782, площадью 1262+/-12 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6;

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2878, площадью 703+/-6.63 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен об указанном залоге Земельных участков.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и подтверждает, что до заключения Договора, получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.6. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником земельных участков всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельных участков в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Многоквартирного дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), передачи земельных участков в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельными участками.

2.7. Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельных участков, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Многоквартирного дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта долевого строительства. В случае необходимости Участник обязуется предоставить дополнительное согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

2.8. Заключением настоящего Договора Участник дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении земельных правоотношений:

- объединение земельных участков с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или перераспределение земельных участков со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или раздел земельных участков в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса земельных участков или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования земельных участков или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);
- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Многоквартирного дома;
- на внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении в отношении земельных участков или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь в части изменения площади и границ земельных участков или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования земельных участков или образованных земельных участков, изменения адреса земельных участков или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении земельных участков или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Многоквартирного дома.

2.9. Настоящим Участник также дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Многоквартирного дома и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведения ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности);
- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта;
- и/или на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного дома, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим, не влекущие за собой ущемления имущественных прав Участника;
- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении Многоквартирного дома.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Строительство Многоквартирного дома и его ввод в эксплуатацию осуществляется Застройщиком **не позднее 31.12.2024 года**. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику

долевого строительства в срок **не позднее 30.03.2025 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.2. Застройщик имеет право на досрочный ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения, указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом № 214-ФЗ.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 (три) настоящего Договора.

4.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства (машино-места) к передаче и необходимости его принятия Участником долевого строительства, и о последствиях бездействия не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, путем направления соответствующего заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре или по иному адресу, о котором Участник долевого строительства письменно известит Застройщика, либо путем вручения Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту, либо в этот же срок представить Застройщику мотивированное требование о составлении акта, в котором указываются выявленные несоответствия Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

4.5. При уклонении или немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта. Указанные меры Застройщик вправе применить как при наличии сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, так и при возврате Застройщику заказного письма, либо неполучение такого письма Участником долевого строительства по независящим от Застройщика обстоятельствам. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства считается не подписание Участником долевого строительства Передаточного акта и непредставление Застройщику требования о составлении акта, в котором указываются выявленные несоответствия Объекта долевого строительства, в срок и в порядке, установленные пунктом 4.4. Договора.

4.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, Стороны обязаны подписать передаточный акт с составлением акта осмотра Объекта долевого строительства, с указанием выявленных недостатков к устранению Застройщиком.

4.7. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого

строительства.

4.8. Участник долевого строительства обязуется произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства (машино-место) в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня подписания Передаточного акта.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) **рублей ____ копеек, НДС не облагается.**

5.2. Оплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п. 5.1. Договора производится в порядке, установленном статьей 15.4. Федерального закона №214-ФЗ, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент), с указанием в назначении платежа «Оплата по договору № _____ П-КС участия в долевом строительстве машино-места от _____ **20** г. НДС не облагается», в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, при этом способы и сроки, определены Приложением №1 к настоящему Договору «Порядок оплаты Цены Договора».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу:

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - **Филиал № 6602 ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге;** Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 5.1. Договора;

Срок условного депонирования: **по 30.06.2025 г. включительно.**

Срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику с подписанием соответствующего передаточного акта. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п. 6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договора и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа машино-места или Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации машино-места или Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) машино-места возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику

долевого строительства инструкцией по эксплуатации машино-места, правил и условий эффективного и безопасного использования машино-места или Многоквартирного дома, входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.5. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Многоквартирного дома, путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства Многоквартирного дома в сети «Интернет».

7.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.7. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п. 4.4. настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом/Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и в сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

7.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п.п. 6.3. 6.4. настоящего Договора.

7.3.3. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.3.4. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают акт о выявленных недостатках в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства.

7.3.5. Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в акте о выявленных недостатках, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика

доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.6. Не производить ремонтные, отделочные работы, и работы по перепланировке и переустройству подземной парковки, машино-места.

7.3.7. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения (при необходимости) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.3.8. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.5. настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства Цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с письменного согласия Застройщика.

7.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства обязан письменно согласовать с Застройщиком условия договора уступки прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации. За переуступаемое право требования Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 1% от цены настоящего Договора.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п. 5 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Застройщик также вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке, либо применить положение п. 8.7. настоящего Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.6. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований из регистрирующего органа.

8.7. В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ

9.1. Уведомления и Извещения направляются Сторонами по реквизитам, указанным в разделе 16 настоящего Договора.

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п.п. 7.3.1. – 7.3.9. настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта долевого строительства, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 7.3.6. настоящего Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ и убытки Застройщика в течение 1 (одного) календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования;
- 4) в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

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

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого

строительства;

– изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

– существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного (более чем на 5 % (пять процентов) от предусмотренной настоящим Договором площади) изменения размера Объекта долевого строительства.

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения уполномоченным Банком (эскроу-агент) указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет № _____ открытый в Банке, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма по электронной почте: _____

При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо неполучение такого письма Участником долевого строительства по независящим от Застройщика обстоятельствам, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2-месячной (двухмесячной) продолжительности действия форс-мажорных

обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

13.2. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.3. При невозможности урегулирования спора переговорным путем, он передается на рассмотрение в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13.4. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

– на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

– на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

– на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

14.2. Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

15.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно:

- фамилии, имени, отчества;

- даты и места рождения;

- паспортных данных;

- поле;

- гражданстве;

- адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания;

- номеров телефона;

- адресе электронной почты;

- идентификационном номере налогоплательщика, дате постановки на налоговый учет, реквизитах свидетельства постановки на налоговый учет;
- сведениях о семейном положении и составе семьи;
- сведения о материнских сертификатах;
- иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

Сроки хранения персональных данных у Застройщика определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что Застройщик вправе поручить обработку персональных данных другому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю на основании заключаемого договора. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие обработку персональных данных по поручению Застройщика обязаны соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные законодательством РФ в области персональных данных. В случае, когда Застройщик на основании договора передает или поручает обработку персональных данных другому юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, существенным условием договора должна быть обязанность обеспечения указанным лицом условий конфиденциальности и обеспечения безопасности персональных данных при их передаче или обработке.

15.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

15.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) для каждой из Сторон и 1 (один) – для предоставления в уполномоченный государственный орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик
«Комфортная среда»**

454087, г. Челябинск, ул. Блюхера,
д. 69, офис 503

ИНН 7451456350/КПП 745301001

ОГРН 1217400032850

р/с 40702810719280000243 в

Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Участник долевого строительства:

ФИО

Генеральный директор

_____/Д.О. Петров

м.п.

_____/_____

Приложение №1 к Договору № __ П-КС
участия в долевом строительстве (машино-место)
от _____ 202_г.

Порядок оплаты Цены Договора*

1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____.
2. Расчет по оплате стоимости Объекта производится после государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, на следующих условиях:
 - 2.1. Сумму в размере _____, Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, не позднее _____ 202_г./ в течении ____ (____) рабочих дней.
3. Настоящее Приложение №1 составлено в 4 (четырёх) экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Комфортная среда»
Генеральный директор

_____ Д.О. Петров
м.п.

Участник долевого строительства:
ФИО

_____ / _____

долевого строительства способа оплаты (100 %, рассрочка и др.)

Приложение №2 к Договору № __ П-КС
участия в долевом строительстве (машино-место)
от _____ 202_ г.

ПЛАН ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик

«Комфортная среда»

Генеральный директор

_____ Д.О. Петров

м.п.

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ / _____