

Договор № \_\_\_\_\_  
об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Голос.В сердце города»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

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

1.1.1. **Общественно-деловой центр** – **Общественно-деловой центр** (с комплексом апартаментов, встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения и автостоянкой) (наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, по разрешению на строительство) (далее по тексту договора – «**Общественно-деловой центр, Здание**»).

Общественно-деловой центр расположен на земельных участках:

- Земельный участок № 1 площадью 5 791 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 74:36:0507004:52,

- Земельный участок № 2 площадью 2 350 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 74:36:0507004:60,

общей площадью 8 141 м<sup>2</sup> (5 791+2350) (далее – земельный участок), расположенных по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Центральный район, ул. Труда, 157-а, принадлежащих Застройщику на праве аренды.

Общественно-деловому центру присвоен адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Центральный район, улица Труда, 157А.

1.1.2. **Общественно-деловой центр** имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- вид – нежилое здание;

- назначение – нежилое;

- количество этажей – 31, в том числе 1 цокольный (верх перекрытия этажа расположен выше 2-х метров от уровня земли);

- общая площадь – 38 685,6 кв.м;

- материал наружных стен:

Наружные стены подземной части – монолитные железобетонные стены с утеплением пенополистирольными экструдированными плитами.

Наружные стены надземной части (1-29 этажи) – навесная фасадная система с воздушным зазором (НФС) и фасадная система с эффективным утеплителем и тонким наружным штукатурным слоем (СФТК), несущий слой – кирпичная кладка, минераловатный утеплитель;

- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности – В+ «высокий»

- сейсмостойкость – согласно СП14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», к конструкциям **Общественно-делового центра** не предъявляются дополнительные требования по сейсмостойкости, поскольку территория застройки согласно инженерно-геологическим изысканиям, относится к площадке с сейсмичностью 5 баллов.

1.1.3. **Нежилое помещение (Апартамент)** – объект долевого строительства, часть **Общественно-делового центра**, которая по завершению строительства и ввода **Общественно-делового центра** в эксплуатацию, подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства (далее – **Объект, Апартамент**).

1.1.4. **Нежилое помещение (Апартамент)** (объект долевого строительства) имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на **Общественно-деловой центр**):

- назначение – нежилое помещение;

- этаж, на котором расположен Объект, - указан в п. 3.1. настоящего договора;
- площадь – указана в п. 3.1. настоящего договора;
- площадь частей нежилого помещения – указывается в Приложении № 1 к настоящему договору (при наличии).

1.1.5. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Общественно-делового центра по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.6. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Общественно-делового центра с целью получения в собственность нежилого помещения (Апартамент).

1.1.7. Объект по своему целевому назначению не относится к жилым помещениям, предназначенным для постоянного проживания и удовлетворения бытовых нужд.

1.1.8. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

## **2. Юридическое основание к заключению договора**

2.1. При заключении договора Стороны руководствуются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»);

2.1.3. Разрешение на строительство № RU74315000-145-г-2019 от 25.06.2019, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.4. Договор УЗ № 016700-К-2018 краткосрочной аренды земельного участка города Челябинска от 24.12.2018 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0507004:60-74/001/2018-12, дата регистрации 28.12.2018);

2.1.5. Договор СКЛ/19-79 от 02.04.2019 (уступка прав по договору аренды зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0507004:60-74/001/2019-15, дата регистрации 14.05.2019);

2.1.6. Дополнительное соглашение об увеличении срока действия договора от 24.12.2018 УЗ №016700-К-2018 аренды земельного участка города Челябинска от 03.02.2023.

2.1.7. Проектная декларация, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства - <https://наш.дом.рф>.

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

## **3. Предмет договора**

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Общественно-деловой центр и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра передать Участнику объект долевого строительства – нежилое помещение (Апартамент) № \_\_\_\_\_ (условный номер), общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту – Объект, Апартамент), находящееся на \_\_\_\_\_ этаже Общественно-делового центра, схема расположения Апартамента указана в приложении № 1 к настоящему договору, а другая сторона – Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность нежилое помещение (Апартамент) № \_\_\_\_\_ (условный номер), общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., находящаяся на \_\_\_\_\_ этаже Общественно-делового центра, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра.

Общая проектная площадь Апартамента определяется в порядке пунктов 11.1, 11.2. «Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»,

утверждённых Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, которая состоит из суммы площадей всех частей такого помещения. В площадь нежилого помещения включается площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах такого помещения, площадь наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания.

Проектная площадь Апартамента, без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания составляет \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Площадь части Апартамента в виде наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания составляет \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

3.2. Объект подлежит передаче Участнику со следующими выполненными работами:

3.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект Участник осуществляет самостоятельно, за свой счет.

#### **4. Обязательства Застройщика**

4.1. Застройщик передает Объект Участнику и предоставляет право на оформление Объекта в собственность, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 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».

4.2. Срок начала передачи Застройщиком Объекта 19.12.2025, срок окончания передачи Застройщиком Объекта и принятия его Участником 20.01.2026

4.3. Застройщик гарантирует, что:

4.3.1. Объект относится к доле Участника.

4.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.4. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника в соответствии с требованиями Закона.

4.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Общественно-делового центра в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.6. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.8. После ввода Общественно-делового центра в эксплуатацию Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **5. Обязательства Участника долевого строительства**

5.1. Участник обязуется уплатить цену, предусмотренную Договором, в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

5.2. Участник несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. С момента передачи Объекта по акту приема-передачи Участник обязуется нести расходы по его эксплуатации, оплате коммунальных ресурсов, участвовать в содержании и ремонте общей собственности собственников помещений, машино-мест в Общественно-деловом центре.

Собственникам помещений, машино-мест в Общественно-деловом центре принадлежит на праве общей долевой собственности предназначенное для обслуживания более одного помещения, машино-места имущество в Общественно-деловом центре (общее имущество), в частности, вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в Общественно-деловом центре), крыши, ограждающие конструкции Общественно-делового центра, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, машино-мест и обслуживающее более одного помещения, машино-места, и тому подобное. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.4. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Общественно-делового центра в соответствии с договором и о готовности Объекта, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок.

5.5. Участник обязуется совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект по настоящему Договору.

5.6. Участник подтверждает, что до момента заключения настоящего договора получил от Застройщика всю необходимую информацию о самом Застройщике, о проекте строительства, в том числе о разрешительных документах, об Объекте строительства.

## **6. Цена договора и порядок расчетов**

6.1. На момент заключения настоящего Договора цена договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр проектной площади Апартаментов без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п.6.4. настоящего Договора.

Оплата по Договору осуществляется только после проведения государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и до ввода в эксплуатацию Общественно-делового центра путем внесения Участником денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (сокращенное фирменное наименование - АО «АЛЬФА-БАНК»), ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, адрес (место нахождения): 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефон: 8 (800) 200-00-00 (далее - Банк).

Обязанность Участника 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 не позднее \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_ г., но не ранее даты проведения государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек (цена договора, указанная в п. 6.1. настоящего Договора).

Срок условного депонирования – в срок до 30.06.2026.

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

6.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 14 настоящего Договора.

6.3. После полной оплаты Участником цены договора на основании его обращения Застройщик выдает соответствующую Справку об исполнении обязательств в части цены договора.

6.4. После получения Застройщиком технического плана объекта капитального строительства/иной технической документации, проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в Договоре, приводится в соответствие с фактической площадью, указанной в техническом плане. При этом в случае увеличения фактической площади Апартаментов без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания по сравнению с проектной площадью Апартаментов без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания Участник обязан оплатить получившуюся разницу в площади Объекта, а в случае уменьшения - Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником сумму. При этом размер средств, подлежащих доплате или возврату, определяется умножением разницы проектной площади Апартаментов без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания и фактической площади Апартаментов без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания на стоимость одного квадратного метра, установленную п. 6.1. настоящего Договора.

6.4.1. В случае увеличения фактической площади Объекта без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания по сравнению с проектной площадью Объекта без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания Участник обязуется оплатить образовавшуюся разницу не позднее дня подписания акта приема-передачи.

6.4.2. В случае уменьшения фактической площади Объекта без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания по сравнению с проектной площадью Объекта без учёта площадей наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей помещения или здания, Застройщик обязуется произвести возврат излишне уплаченной Участником суммы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы. Излишне уплаченная сумма возвращается Застройщиком Участнику путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном требовании.

6.4.3. Размер допустимого изменения площади Объекта должен составлять не более 5 (пяти) процентов от площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

6.4.4. В случае направления Участнику одностороннего акта приема-передачи (при уклонении Участника от принятия Объекта) излишне уплаченная Участником сумма по договору подлежит возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы с обязательным указанием банковских реквизитов Участника для перечисления Застройщиком денежных средств.

6.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и

финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора.

6.6. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Дома/Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату расходов Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. В случае если по окончании строительства Дома/Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

## **7. Государственная регистрация договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

7.2. Не позднее 20 (двадцать) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать в регистрирующий орган настоящий Договор на государственную регистрацию. В случае, если Стороны не подали настоящий Договор в регистрирующий орган на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, данное обстоятельство является отказом Сторон от заключения и исполнения настоящего Договора в полном объеме.

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

## **8. Порядок приема-передачи Объекта**

8.1. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра.

8.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового центра Застройщик обязан передать Объект не позднее предусмотренного настоящим Договором срока передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику.

8.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного Договором (п.4.2) срока начала передачи Объекта или за месяц до фактической передачи Объекта, в случае если Общественно-деловой центр будет введена в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику под расписку или направить в адрес Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства и о своей готовности передать Объект по акту приема - передачи.

8.4. Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в настоящем договоре. В случае, если Участник сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, сообщение, касающееся исполнения настоящего Договора, в том числе сообщение о завершении строительства и необходимости приемки Объекта, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.5. Участник обязуется в срок, указанный в договоре или в Уведомлении о досрочной передаче Объекта долевого строительства (сообщение о завершении строительства и готовности передачи Объекта долевого строительства), принять Объект по акту приема - передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта. В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, со стороны Участника, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

8.6. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт приема - передачи Объекта, направив его Участнику.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема - передачи Объекта.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора.

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период (в соответствии с Графиком), систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора. Под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

9.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Расторжение настоящего договора осуществляется в порядке ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора.

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

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

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

10.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

## **11. Уступка прав требования**

11.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором.

11.2. Для уступки Участником прав требований по договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты цены Договора. Участник обязан письменно уведомить

Застройщика о переходе прав требований по договору на нового Участника в течение 3 (трех) дней с момента регистрации договора уступки прав требования, путем предоставления Застройщику Уведомления о переходе права требования и копии/оригинала договора уступки прав требования.

11.3. В случае если цена по настоящему договору не оплачена, для уступки Участником прав требований требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

11.4. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема - передачи Апартаментов.

11.5. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **12. Заключительные положения**

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

12.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

12.3. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, путем его перераспределения, разделения на земельные участки с выделением отдельных участков, объединения земельных участков с образованием одного земельного участка (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), передачу в залог права аренды (либо земельного участка, в случае оформления на него права собственности) земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, выкуп арендованного земельного участка, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а Участник путем подписания настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его перераспределение, разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), того земельного участка, на котором осуществляется строительство Общественно-делового центра, в которой расположен Объект, на передачу в залог права аренды (либо земельного участка, в случае оформления на него права собственности) земельного участка / земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, выкуп арендованного земельного участка, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

12.4. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях обработки персональных данных и их предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (ИНН 7728168971) для подготовки соответствующих документов по настоящему Договору, для заключения и исполнения настоящего Договора, договора счета эскроу, для исполнения Застройщиком обязательств по сделкам, заключенным с АО «АЛЬФА-БАНК», а также управляющей организации в целях исполнения договора управления нежилым зданием, если такой договор заключен Застройщиком, дает согласие ООО Специализированный застройщик «Голос.В сердце города» (юридический адрес: г. Челябинск, ул. Аношкина, 12, неж. пом. 13, кабинет 806, ИНН 7448171629), находящемуся по адресу: г. Челябинск, ул. Аношкина, 12, неж. пом. 13, кабинет 806, на обработку персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, год, месяц, дата и место рождения, адреса регистрации, адреса фактического проживания, номера основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номерах телефона, адресе электронной почты, а также сведений о приобретаемом объекте недвижимости по настоящему Договору, о настоящем Договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»,



а также для поддержания связи с Участником любым способом, включая телефонные звонки на указанные номера телефонов, отправку смс-сообщений и иных сообщений на указанные мобильные телефоны, отправку электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью исполнения настоящего Договора.

Указанные персональные данные не относятся к общедоступным.

Согласие дается на обработку персональных данных, как без использования средств автоматизации, так и с их использованием.

Основанием для обработки персональных данных является ст. 24 Конституции Российской Федерации, ст.6 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных», иные федеральные законы и нормативные правовые акты.

В ходе обработки с персональными данными будут совершены следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, путем направления письменного заявления в ООО Специализированный застройщик «Голос.В сердце города» путем направления письменного уведомления по адресу: 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина, д. 12, неж.пом. 13, кабинет 806; направления электронного письма на электронный адрес: \_\_\_\_\_@golos.click.

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

12.6. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, решаются в суде в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

12.8. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листах в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Настоящий договор может быть составлен в форме электронного документа и подписан электронными подписями Сторон. В таком случае договор не подлежит оформлению на бумажном носителе и вручению Сторонам. После проведения государственной регистрации настоящего договора, составленного в форме электронного документа, Участнику направляется на адрес электронной почты, указанный им в настоящем договоре, архив документов, содержащий: настоящий договор и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в форме электронного документа, электронные документы, содержащие, электронную подпись государственного регистратора прав и электронные подписи Сторон.

12.9. Участник настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего Договора, сообщений рекламного характера/рекламы, в том числе посредством направления СМС, электронных писем, а также информационных и иных сообщений. Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

12.10. Подписанием настоящего договора стороны согласовали, что в случае изменения наименования Застройщика, внесение иных изменений, в том числе в учредительный документ Застройщика, в сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию и их опубликованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

12.11. Объект долевого строительства до его полной оплаты будет находиться в залоге у Застройщика, при этом Участник одновременно с регистрацией права собственности на объект долевого строительства обязан подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона на объект долевого строительства в пользу Застройщика (Залогодержателя).

12.12. Участник при обнаружении недостатков/дефектов Объекта, до обращения в суд с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении своих расходов на

устранение недостатков, обязан обратиться к Застройщику с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Договором.

12.13. Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Объекта к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Объекте и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

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

12.15. Участник обязан обеспечить доступ в Объект в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика.

Собственник или его представитель с надлежащим образом оформленной доверенностью, обязан присутствовать при проведении осмотра Объекта.

Если в результате осмотра Объекта на предмет наличия недостатков/дефектов возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

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

12.16. Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Объекта направляется заблаговременно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 9 часов утра до 18 часов вечера по местному времени.

12.17. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков/дефектов, в нарушение условий настоящего Договора, Участник вправе обратиться в суд с соответствующим требованием к Застройщику.

12.18. Стороны признают условия, изложенные в п.п. 12.12-12.17 раздела 12 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. 12.12-12.17 понятно, последствия известны и понятны.

12.19. Объект долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов/СП/СНиП, которые являются обязательными для применения, проектной документации, стандартам организации (СТО), ссылки на которые содержатся в проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и он понимает, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества, применяемым

Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь стандартами организации (СТО), указанными в проектной документации.

Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекту долевого строительства, содержащихся в проектной документации и стандартах организации (СТО), применяемых Застройщиком.

Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной документацией, стандартами организации (СТО), ссылки на которые содержатся в проектной документации.

12.20. Согласно проектной документации и СТО, в местах примыкания перегородок к несущим железобетонным конструкциям допускается несовпадение поверхностей указанных конструкций.

12.21. Застройщик на любой стадии строительства вправе без согласия Участника вносить изменения в проектную документацию Общественно-делового центра, не затрагивающие непосредственно объект долевого строительства Участника.

В случае невозможности обеспечения строительства Общественно-делового центра /объекта долевого строительства строительными материалами и (или) оборудованием, предусмотренными проектной документацией, по причинам, связанным с обстоятельствами, за которые Застройщик не отвечает, сделавшими невозможным исполнение обязательства (это чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в течение реализации договорных (контрактных) обязательств, которые нельзя было разумно ожидать при заключении договора (контракта), либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля сторон такого договора), Застройщик вправе на любой стадии строительства без согласия Участника заменить строительные материалы и (или) оборудование, которые отвечают требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Указанная замена отражается в проектной (рабочей) документации, путем внесения в нее соответствующих изменений.

Все изменения проектной документации Застройщик отражает в проектной декларации и доводит их до сведения Участника путем опубликования проектной декларации в соответствии с требованиями Закона. Участник самостоятельно осуществляет мониторинг проектной декларации, в том числе ее изменений.

12.22. Земельные участки, на которых расположен Общественно-деловой центр, указанные в п. 1.1.1. настоящего Договора, находятся в залоге у Акционерного общества «Альфа-Банк» (ИНН 7728168971).

### 13. Срок действия договора

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

13.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

13.3. Приложением № 1 к договору является Схема расположения объекта долевого строительства.

### 14. Реквизиты и подписи сторон

**Участник:** {Участники1}.

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Голос.В сердце города»

Юридический адрес 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина, д. 12, неж.пом. 13, кабинет 806

ИНН / КПП 7448171629 / 744801001

ОГРН 1147448005374

Банк ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

Расчётный счет 40702810238090007905

Корр.счет 30101810100000000964

БИК 046577964

тел. 281-30-80, электронная почта information@golos.click

Участник	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Голос.В сердце города»
----------	--

{ПодписиУчастников}

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.