

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и _____ в лице _____, именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. Многоквартирные жилые дома:

Многоквартирный дом - жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Челябинская обл., Сосновский муниципальный район, территория в 870 м юго-западнее пос. Терема. Многоквартирный жилой дом №61, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 74:19:1201002:609 по адресу: Челябинская обл., Сосновский район (далее – «Дом» и/или – «Дом № 61 »).

- Общая площадь дома – 10 016,34 кв.м.;

- Этажность дома - 11;

- Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки)

- Материал поэтажных перекрытий дома: сборные железобетонные

- Класс энергоэффективности: «В» (высокий);

- Класс сейсмостойкости - расчетная сейсмическая интенсивность застраиваемой территории:

- Условия, предусмотренные статьей 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - отсутствуют.

1.1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение – квартира, являющееся структурно-обособленным помещением в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких обособленных помещениях, подлежащие передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – «Квартира»), а также общее имущество в этом Доме.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по адресу указанному в п. 1.1.1. настоящего договора, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

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

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

1.1.6. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: счет эскроу – счет, открытый ПАО Сбербанк, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 ст.15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости 74-RU74522000-101-2021 от 09.11.2021 г., выданное Администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области;

- Документы, подтверждающие право собственности Застройщика на земельный участок:

Акт приема-передачи земельного участка от 23 декабря 2019 г.;

- Размещение проектной декларации и иных документов на сайте www.наш.дом.рф;

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

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику объект долевого строительства - ___комнатную Квартуру №___(условный номер в соответствии с проектной декларацией), назначение - жилое помещение, этаж расположения - __, общая проектная площадь квартиры составляет _____квдратных метров, общая площадь Квартиры без учета площади лоджии и/или балкона составляет - _____квдратных метров, общая площадь квартиры с учетом лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом 0,5 - _____квдратных метров, количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и/или балконов указываются в поэтажном плане, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (далее – Квартира), а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность указанную Квартиру. Застройщик передает Участнику Квартиру с видами отделки и оборудованием, указанным в 5.1.3 настоящего Договора.

3.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее 30.03.2024 года.

3.3. Указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом строящегося Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Земельные участки, на которых расположены объекты долевого строительства, находятся в залоге у ПАО «Сбербанк» на основании договора ипотеки № 160В00ЕВ0МФ от 17.01.2023г.

3.5. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с Земельным участком (заключить договор купли-продажи участка, аренды, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие, не запрещенные законом действия и сделки).

Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, имеет право: изменять вид разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также проводить работы по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, ставить образованные земельные участки на кадастровый учет, менять предмет залога после преобразования Земельного участка, на передачу в залог Земельного участка / земельных участков третьим лицам, устанавливать сервитуты на Земельный участок (его часть) или образованные из него земельные участки, передавать образованные земельные участки в безвозмездное срочное пользование. Имеет право отчуждать земельный участок третьим лицам, либо распоряжаться земельным участком иным способом, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование Земельного участка Застройщиком или иным правообладателем Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, изменение вида разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также на проведение работ по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, на постановку образованных земельных участков из Земельного участка на кадастровый учет, на изменение предмета залога после преобразования Земельного участка, на передачу в залог Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых из него земельных участков, на передачу образуемых земельных участков в безвозмездное срочное пользование, на отчуждение земельного участка третьим лицам, а также на распоряжение земельным участком иным способом, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка, либо вновь образованных земельных участков в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, либо установление частного сервитута в пользу третьих лиц на части земельного участка, необходимые для подключения (технологического присоединения) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения), путем заключения Застройщиком соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости имущества.

3.6. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства без сантехнических приборов, без кухонной плиты, с выполненными в Объекте следующими работами: установка входной металлической двери, пластиковых оконных блоков без откосов и подоконной доски, стояков по водоснабжению и канализации без горизонтальной разводки, приборов поквартирного учета расхода холодной и горячей воды, автономной пожарной сигнализации, электросчетчика; выполнение электроразводки без установки розеток и выключателей, выполнение работ по устройству системы домофонии без установки квартирной трубки. Внутренняя поверхность наружных панелей, поверхность панелей внутренних стен выполнены в соответствии с ГОСТ 13015-2012, и соответствует категории – А5.

4. Цена договора

4.1. Цена договора (стоимость Квартиры) составляет - _____рублей. Цена договора определена как произведение цены единицы общей площади Квартир и общей площади объекта долевого строительства. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

4.2. Расчет осуществляется за счет собственных денежных средств после государственной регистрации настоящего договора на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), а именно: счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) _____, согласно ст.15.5 Федерального закона №214-ФЗ, после государственной регистрации настоящего Договора в срок не позднее 5(Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, п.4.5 настоящего Договора.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5(Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

4.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, 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", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214 –ФЗ.

4.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.6. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

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

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

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

4.9. С момента оплаты Участником Цены Договора в размере, определенном в п. 4.1. Договора, Участник приобретает право на последующее получение в собственность Участником Квартиры. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.10. В случае если по окончании строительства Жилого дома в строгом 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 дополнительного вознаграждения.

4.11. Использование денежных средств участника долевого строительства осуществляется по целевому назначению, в соответствии со ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в действующей редакции.

5.

Права и обязанности Сторон

5.1. *Застройщик обязуется:*

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

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

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

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

5.1.3. Передать Участнику Квартиру в степени готовности, с установленным оборудованием, предусмотренным проектной документацией. Внутренняя чистовая отделка выполняется силами и средствами Участника долевого строительства.

Качество объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

При строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качеством Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.

5.1.4. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

5.1.5. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - «Государственный регистрирующий орган») для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

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

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

5.1.7. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.8. После полного получения денежных средств Застройщиком со счета эскроу в счет оплаты Цены настоящего договора, Застройщик в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника выдает последнему соответствующую Справку, подтверждающую оплату Цены Договора.

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

5.2. Застройщик имеет право:

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

5.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего договора.

Изменять внешний вид и размещение входных групп в Доме, фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

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

5.2.4. В случае нарушения Участником п. 5.3.6 настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.6 настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Росреестра по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

- подача в Управление Росреестра по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- другие действия Участника, которые привели к прекращению настоящего Договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик также вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и произвести оплату Цены Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

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

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

- содержание и ремонт жилого помещения;

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т.д.).

5.3.4. До подписания Акта приема-передачи Квартиры выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

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

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

5.3.6. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента его подписания.

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

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

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в п. 5.1.8 настоящего Договора.

5.4.2. Уступать право (требование) по настоящему Договору только после полной уплаты Участником Цены Договора.

В случае исполнения Участником в полном объеме обязательств по оплате Цены договора согласие Застройщика для уступки права (требования) по настоящему Договору не требуется. Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Три) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Управлении Росреестра по Челябинской области.

В случае если Цена договора не оплачена, для уступки Участником права (требования) по такому Договору требуется письменное согласие Застройщика. В случае если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки права (требования) будет считаться недействительным.

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

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

Стороны договорились, что в случае уступки права требования Объекта по настоящему Договору право требования штрафных санкций, неустоек, пени, процентов за пользование денежными средствами по Договору участия в долевом строительстве к «Новому Участнику - Цессионарию» не переходит.

5.4.3. Участник вправе на основании отдельного договора и за дополнительную плату поручить Застройщику оформление Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику по настоящему договору, в собственность Участника, согласование перепланировки Квартиры, а также оказание иных услуг.

6. Качество Квартиры. Гарантийный срок

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

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением отделочных материалов, отделочных работ, технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок на отделочные работы составляет один год. Указанный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

Гарантийный срок на отделочные материалы устанавливается изготовителем соответствующих материалов и указывается в паспортах качества, сертификатах качества, технических паспортах на изделие. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

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

7. Передача объекта долевого строительства

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

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

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

В случае если Квартира построена Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

При этом Стороны договорились, что в порядке части 2 статьи 7 Закона, при наличии указанных выше недостатков, Участник вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения, в течение - 30 (Тридцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком Акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

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

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

7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного проектной декларацией, обязан направить в адрес Участника заказным письмом уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи Квартиры либо вручить его Участник[ДП] лично под расписку.

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

7.5. Участник обязуется в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения уведомления принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры, подписать его или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. В случае наличия у Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в п. 7.2 настоящего Договора.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185 ГК РФ.

7.6. При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от ее принятия в срок, предусмотренный пунктом 3.2 настоящего Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику (п. 3.2 настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

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

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником письменного сообщения в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

В случае досрочной передачи Квартиры двухмесячный срок, указанный в абз.1 настоящего пункта, начинает течь за один месяц до наступления срока передачи Квартиры Участнику согласно п.3.2 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

8. Ответственность Сторон

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Челябинской области.

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

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

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) календарных 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. Заключительные положения

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

11.2. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора при условии письменного согласия Банка.

11.3. Стороны согласовали, что размещаемая на сайте www.наш.дом.рф информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Квартиры Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Квартиры Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

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

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

11.6. В случае недостижения согласия по спорному вопросу/спорным вопросам, Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

11.7. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

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

11.8.1 Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

11.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации

11.10. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр - Участнику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»
454091 Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Кирова, дом № 159, офис 1401
ИНН 7453332945, КПП 745301001, р/с № 40702810072000000407,
открытый в ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК Г. ЧЕЛЯБИНСК,
к/с 30101810700000000602, БИК 047501602

М.П.

Участник:
