

ДОГОВОР № 10-04/___-2_
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

«__» _____ 202_ года

Акционерное общество Специализированный застройщик «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и инвестиций», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании нотариальной доверенности _____, с одной стороны, и гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «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. Дом - Жилой дом № 2 в микрорайоне «Белый Хутор» пос. Западный, Сосновского района Челябинской области, на земельном участке с кадастровым номером:

- 74:19:1203001:2210 – площадью 9693 кв. м. - (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Челябинской области, № 325-зем/04-01/15-19-15 от 14.09.2015 г.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес дома является строительным адресом строящегося Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Основные характеристики Дома:

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	Жилой дом № 2
3	Этажность, шт.	5,6
4	Количество этажей, шт.	6,7
5	Общая площадь многоквартирного дома, м ²	11450,79
6	Материал наружных стен и каркаса объекта	Трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок.
7	Сведения о материале поэтажных перекрытий	Железобетонные плоские панели толщиной 160 мм
8	Сведения о классе энергоэффективности	В+
9	Сведения о сейсмостойкости	6 баллов

1.1.2. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства Дома и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном законом порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке разрешения на строительство.

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.5. Общая приведенная площадь жилого помещения – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

1.1.6. Счет эскроу – счет, открытый ПАО Сбербанк (эскроу-агент) для учета и блокировки денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- 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);

- Договором № 325-зем/04-01/15-19-15 от 14.09.2015 г. аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Челябинской области.

- Разрешением на строительство объекта недвижимости № 74-19-692-2018 от 27.06.2018 г., выданным Администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области.

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 Квартиру со следующими основными характеристиками:

Номер Квартиры (условный номер)	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Этаж, на котором расположена Квартира	
Общая площадь (проектная) Квартиры, кв.м.	
Количество комнат в Квартире	
Площадь (проектная) комнат в Квартире, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования в Квартире	
Площадь (проектная) помещений вспомогательного использования в Квартире, кв.м. в том числе:	
Прихожая/Передняя/Коридор, кв.м.	
Ванная, кв.м.	
Туалет/Уборная, кв.м.	
Кухня-ниша/Кухня-столовая, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Количество лоджий в Квартире	
Площадь (проектная) лоджий в Квартире, кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м	

а другая сторона – Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность вышеуказанную Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

План Квартиры в графической форме с указанием расположения комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположения Квартиры на этаже Дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Участник осуществляет оплату денежных средств на долевое строительство Дома (Квартиры) в порядке и на условиях, определенных Разделом 4 настоящего договора, а Застройщик:

- обеспечивает строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, необходимом для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;

- передает Участнику в собственность Квартиру в степени готовности, в порядке и в соответствии с п. 5.1.3., 5.1.4. и Разделом 6 настоящего Договора, не позднее «30» января 2025 г.

3.3. Цена договора составляет _____ (_____) рублей РФ, НДС не предусмотрен и определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены 1 кв.м. приведенной площади Квартиры.

Цена 1 кв.м. приведенной площади Квартиры – _____ (_____) рублей ___ копеек РФ, НДС не предусмотрен. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

3.4. В случае, если по результатам обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Квартиры окажется более или менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора (проектной), а разница составит менее 5 (Пяти) процентов, цена Договора остается без изменений.

3.5. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.6. Участник уведомлен о том, что право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее – «Залогодержатель») на основании Договора об ипотеке № № ДИ01_160В00LWNMF от 15.08.2023, заключенного между Застройщиком и Залогодержателем, что зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области за номерами № _____ от _____, _____ от _____).

3.7. Стороны определяют, и Участник долевого строительства согласен, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик вправе самостоятельно осуществлять любые действия в отношении земельного участка, право аренды которого будет находиться в залоге согласно п.3.6. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь:

- на изменение земельного участка, в связи с разделом, выделом, перераспределением и иным изменением границ исходного Земельного участка путем его межевания и образования новых участков в соответствии с документацией по планировке и межеванию территории;

- на прекращение и/или изменение права залога на участки, образованные из исходного Земельного участка;

- на заключение Застройщиком договора аренды (дополнительного соглашения к договору аренды) на все земельные участки, образованные в результате преобразования исходного Земельного участка. Стороны пришли к соглашению, что Земельные участки, образованные после преобразования (в том числе раздела) исходного Земельного участка, в силу ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства;

- многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;

- объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков.

- на выкуп Земельного участка в собственность Застройщика в случае, если земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, находится на момент заключения настоящего договора у Застройщика на праве аренды;

- на передачу прав и обязанностей Застройщика любому третьему лицу полностью, либо в части.

- на замену арендатора (правообладателя) Земельного участка.

- на передачу прав аренды и/или земельного участка или земельных участков, полученных в результате его межевания/разделения в последующий залог кредитной организации в качестве обеспечения обязательств.

- на установление сервитута или передачи части Земельного участка в субаренду для целей благоустройства, в том числе для проведения ремонтных работ или обеспечения эксплуатации инженерных коммуникаций, а также установления охранных или санитарно-защитных зон.

Настоящим Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком, Управлением Росреестра, иными лицами, в том числе органами государственной власти, всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

При необходимости в целях образования новых Земельных участков (частей земельного участка), государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации указанных изменений документы или совершить соответствующие действия, в том числе предоставить соответствующее согласие/заявление или подать соответствующее заявление в Управление Росреестра в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса Застройщика или органа государственной власти.

3.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с гарантийными сроками на Объект (Приложение №2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора).

4. Порядок расчетов между Сторонами¹

4.1. Расчеты между сторонами производятся в следующем порядке:

4.1.1. Оплата по Договору в размере _____ рублей 00 копеек РФ осуществляется Участником долевого строительства *за счет собственных средств либо за счет собственных средств и кредитных средств* в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Указанный срок не должен истекать после даты ввода Дома в эксплуатацию.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Бенефициар – Акционерное общество Специализированный застройщик «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и инвестиций»;

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек (цена договора, указанная в п. 3.3. настоящего Договора);

Депонент – Участник;

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

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

¹ Условия оплаты определяются в зависимости от источника поступления денежных средств (собственные, кредитные или иные), порядка их оплаты.

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 в сроки, определенные в п.4.1.1. настоящего Договора.

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.

4.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонированная сумма) не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

4.3. Стоимость объекта долевого строительства (п.3.3. настоящего договора) определена с учетом установленных настоящим договором требований к качеству Объекта и его техническому состоянию (п.5.1.3., раздел 7 настоящего договора). Участник не вправе требовать от Застройщика передачи квартиры с повышенным уровнем технического состояния/качества.

4.4. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

4.5. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.6. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

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

5.1.2. Построить Дом в соответствии с проектной документацией, положениями обязательных к применению национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений. Застройщик не обязан соблюдать требования норм и стандартов, которые не носят обязательный характер (в т.ч. не подлежит применению СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»).

5.1.3. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки. **Внутренняя отделка объекта долевого строительства производится иждивением Участника долевого строительства.**

Квартира передается без внутренней отделки в следующем техническом состоянии:

- стены: без отделки;
- потолки: без отделки;
- полы: без отделки;
- двери входные: металлические (временные);
- двери межкомнатные: не устанавливаются;
- остекление лоджий: алюминиевый профиль с полимерно-порошковым покрытием;
- окна, балконные двери: ПВХ-профиль с двойным стеклопакетом;
- сантехоборудование: унитаз-компакт; полотенцесушитель – п-образный; счетчики воды;
- электрооборудование: вывод в квартиру до щитка, щиток учетно-распределительный, светильник в ванной комнате/совмещенном санузле, выключатель, розетки в кухне и комнатах, разъем под эл.плиту, электрический счетчик (этажный щит);
- приборы отопления: конвектор.

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

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

5.1.5. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру по Акту приёма-передачи в срок не позднее «30» января 2025 г. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры. В случае досрочной передачи квартир уведомление о необходимости приемки направляется Застройщиком в адрес Участника не менее, чем за 14 дней до фактической передачи квартир.

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

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

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

5.1.9. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника извещение в письменной форме об увеличении срока, установленного в п. 5.1.1. Договора.

5.1.11. 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 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, - с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.12. После полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника Застройщик предоставляет Участнику документы, подтверждающие оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

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 Дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

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

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

5.2.5. В случае нарушения Участником п. 5.3.7. настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры с третьими лицами. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдения Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.7. Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником одного из следующих действий или бездействий:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление Росреестра по Челябинской области) с заявлением о государственной регистрации Договора;

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

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

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

- приостановление государственной регистрации Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации Договора.

- и другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего Договора.

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

5.2.7. Досрочно передать Участнику долевого строительства Квартиру.

5.2.8. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной настоящего договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной настоящего договора участия в долевом строительстве, по основаниям указанным в п. 5.2. статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные Разделом 4 настоящего Договора.

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

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе оплат установленных пеней и штрафов, при их наличии. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

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

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязуется в полном объеме нести бремя содержания Квартиры и соответствующей ей доли общего имущества в многоквартирном доме, и оплачивать, в т.ч., но не ограничиваясь:

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

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

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

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

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

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

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

5.3.8. В случае предъявления Участником Застройщику требования в письменном виде о расторжении настоящего Договора Застройщик вправе согласиться на досрочное расторжение настоящего Договора, заключив с Участником Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве (далее – Соглашение), содержащее условие о возмещении Участником Застройщику затрат, понесенных Застройщиком, в том числе на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области такого Соглашения, а также за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора. При этом срок внесения Участником денежных средств, причитающихся Застройщику в порядке возмещения указанных выше затрат определяется в Соглашении, но не может превышать 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами Соглашения.

5.3.9. При обнаружении недостатков в квартире в течение гарантийного срока, незамедлительно обратиться к Застройщику с письменной претензией и обеспечить представителям Застройщика и экспертной организации доступ в помещение для осуществления осмотра.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. После полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора, требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в п. 5.1.12. настоящего Договора, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

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

При этом Стороны договорились, что в случае уступки права требования по настоящему Договору право требования штрафных санкций, неустоек, пени, процентов за пользование денежными средствами по Договору участия в долевом строительстве, возникшие до момента государственной регистрации Договора уступки права требования (цессии), к «Новому Участнику – Цессионарию» не переходит.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также полное соответствие Квартиры (пригодность) для предусмотренного договором использования (жилое помещение).

Участник обязан осуществить приемку Квартиры и подписать Акт приема-передачи Квартиры не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщика о необходимости приемки Квартиры или потребовать составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков в случае, определенном п.6.2. настоящего договора. В ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи, что является основанием для применения Застройщиком штрафных санкций к Участнику согласно п. 9.6. настоящего Договора.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

6.2. 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, то Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

При этом Стороны договорились, в порядке части 2 ст. 7 Федерального закона 214-ФЗ, что Участник не вправе заявлять требование о соразмерном уменьшении цены договора и/или возмещении своих расходов на устранение недостатков, в том числе в судебном порядке, при наличии указанных выше недостатков, до момента реализации застройщиком своего права на безвозмездное устранение недостатков.

При обнаружении недостатков, Участник обязан предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении таких недостатков. Срок устранения недостатков не должен превышать 45 календарных дней с момента оформления сторонами Акта осмотра. Иной срок устранения указанных в Акте осмотра 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 не подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник считается уклонившимся от принятия Квартиры, а Застройщик вправе подписать Акт приема-передачи в одностороннем порядке.

6.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.3.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 Закона), в т.ч. путем предъявления требований об устранении дефектов, не являющихся таковыми согласно п. 7.3. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в п.5.3.2. настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

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

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

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

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

6.6. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. 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). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и, как следствие, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта

приёма-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры (предъявления повышенных требований к техническому состоянию квартиры, по сравнению с установленными в п.5.1.3. и разделе 7 настоящего договора) и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Квартиры;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

7. Качество Квартиры. Гарантия качества. Порядок урегулирования претензий и устранения недостатков

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. В Объекте долевого строительства допускается отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также полное соответствие Квартиры (пригодность) для предусмотренного договором использования (жилое помещение).

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

7.4. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства действуют при условии соблюдения Участником долевого строительства требований к эксплуатации объекта долевого строительства, требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем. Гарантийный срок указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

Гарантийный срок, исчисляется:

- со дня подписания акта приема-передачи Квартиры (в т.ч. Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, определенных настоящим договором или действующим законодательством) в отношении работ и материалов/оборудования, указанных в Таблице №2 Приложения №2 к настоящему договору,
- с даты ввода Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) в отношении работ и материалов/оборудования, указанных в Таблице №1 Приложения №2 к настоящему договору, а также в отношении материалов и оборудования, не включенных в Таблицы №1 и №2 Приложения №2 к настоящему договору.

7.5. Стороны договорились, в порядке части 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае выявления недостатков в период гарантийного срока, Участник обязан предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении таких недостатков. Участник не вправе заявлять требование о соразмерном уменьшении цены договора и/или возмещении своих расходов на устранение недостатков, в том числе в судебном порядке, при наличии указанных выше недостатков, до момента реализации застройщиком своего права на безвозмездное устранение недостатков.

7.6. В случае выявления недостатков/дефектов в течение гарантийного срока, Участник обязан обратиться к Застройщику с соответствующей претензией незамедлительно после их выявления. После получения претензии Застройщик осуществляет осмотр Квартиры на предмет наличия недостатков и причин их возникновения в течение 10 рабочих дней с момента получения претензии, о чем предварительно уведомляет Участника.

Участник обязан обеспечить доступ в квартиру в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика. Если иное не согласовано сторонами письменно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни: с пн. по пт с 8 часов 30 минут до 16 часов 00 минут. В случае не обеспечения доступа в квартиру в срок и во время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика, течение срока, установленного настоящим пунктом для проведения осмотра на предмет наличия недостатков и установления причин их возникновения, приостанавливается до момента обеспечения Участником доступа в Квартиру.

Участник вправе для определения причин возникновения недостатков привлечь независимую экспертную организацию, при условии обеспечения им участия застройщика: в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества на условиях, установленных настоящим соглашением сторон. Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник объекта своевременно, не менее чем за 7 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает

застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований). Дата и время осмотра назначаются с соблюдением следующих обязательных требований: в рабочие дни с пн. по пт с 8 часов 30 минут до 16 часов 00 минут;

- собственник объекта до начала проведения исследований обязан ознакомить независимую экспертную организацию с требованиями к качеству передаваемого объекта согласно требованиям, установленным настоящим договором;

- застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения.

Для выявления и оценки обнаруженных отклонений от требования настоящего договора Участник обязан привлечь специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

В случае подтверждения факта наличия недостатков, Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 45-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

Стороны устанавливают, что в случае, если Участник провел экспертизу с нарушением указанных выше положений, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

7.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

7.9. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 7.1.-7.8. понятно, последствия известны.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Расходы по Государственной регистрации настоящего Договора несут Стороны в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме в соответствии с п.11.10 настоящего Договора.

9. Ответственность Сторон

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

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

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи объекта долевого строительства Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником денежных средств за каждый день просрочки.

9.4. В случае неполучения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном п. 3 ст.9 Закона.

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

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

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.

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

11. Заключительные положения

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

11.2. 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.

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

11.4. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте: www.наш.дом.рф информация о ходе строительства Объекта, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта строительства Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей объекта строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о выше указанном.

11.5. План создаваемых объектов недвижимого имущества с указанием их местоположения и количества находящихся в составе создаваемых объектов недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

11.6. Стороны определили, что будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора (вне зависимости от их предмета) в обязательном досудебном порядке путем переговоров. При этом под переговорами понимаются письменные обращения одной Стороны в адрес другой Стороны, с обязательным указанием обратного почтового адреса на обращении. В случае отсутствия в тексте письменного обращения, поступившего от Участника в адрес Застройщика информации об обратном почтовом адресе Участника, почтовый адрес Участника определяется в соответствии с п. 5.1.4. Договора. Срок рассмотрения обращения Стороны 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента получения обращения другой Стороной.

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

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

11.9. 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.

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

11.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.12. Участник заявляет и гарантирует, что не является иностранным лицом, связанным с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе не имеющим гражданство этих государств, местом его регистрации, местом преимущественного ведения им хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения им прибыли от деятельности не являются эти государства), не является лицом, которое находится под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места его регистрации или места преимущественного ведения им хозяйственной деятельности.

Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, утвержден распоряжением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2022 г. № 430-р.

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

11.14. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.15. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

№ 1 - План квартиры;

№ 2 - Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и инвестиций»

ИНН 7453094401, КПП 745301001

Адрес места нахождения: 454090, Россия, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, помещ. 10, офис 201,

тел. (351) 245-90-90

р/с _____ в ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 8597 ПУБЛИЧНОГО

АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ

к/с 30101810700000000602

БИК 047501602/ КПП 745302001

М.П. / _____ /

Участник:

Тел. _____, e-mail _____

Приложение № 2
к договору участия в
долевом строительстве
№ _____ от
_____ 2022 г.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства.

Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства (жилое/ нежилое помещение) и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемым приложением к Акту приема - передачи объекта долевого строительства, далее Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства и многоквартирного дома:

Таблица № 1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон).	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли здания/железобетонное покрытие	5	5
Герметизация наружных межпанельных швов	3	3
Монтаж наружных сетей и внутридомовых систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома (общедомовые-обслуживающие более одного помещения)	3	3
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-водоснабжения	3	3
Элементы благоустройства жилого дома	2	2
Малые архитектурные формы на территории жилого дома	2	2

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении элементов Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования

Таблица № 2

Установка санитарных приборов из санфаянса (унитаз), полотенцесушитель, водосчетчики	1	1
Фурнитура оконных конструкций, балконных дверей из ПВХ и остекления балконов/лоджий	1	1
Внутриквартирное электроосвещение и электроснабжение, электротехническое оборудование и слаботочные сети	2	2
Электросчетчики	2	2
Монтаж внутриквартирных систем тепло-водоснабжения и канализации	2	2
Оконные конструкции из ПВХ, остекление балконов/лоджий	2	2

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице № 1 настоящего Приложения исчисляется с даты ввода Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию).

Гарантийный срок на работы и материалы, указанные в Таблице №2 настоящего Приложения исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Квартиры (в т.ч. Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, определенных Договором или действующим законодательством).

На материалы и оборудование, не указанные в Таблицах № 1 и 2 гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Указанные сроки исчисляются с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика. Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение оценщика).

ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/ прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды.

- на конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании.

- на Объект при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений, в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.

- в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/ переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.

- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем.

- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/ балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных и иных элементов квартиры и инженерно- технического оборудования.

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Подписи сторон

Застройщик:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и инвестиций»

ИНН 7453094401, КПП 745301001

Адрес места нахождения: 454090, Россия, г. Челябинск, ул. Труда, д. 64А, помещ. 10, офис 201,

тел. (351) 245-90-90

р/с _____ в ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 8597 ПУБЛИЧНОГО

АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ

к/с 30101810700000000602

БИК 047501602/ КПП 745302001

Действующая по доверенности

М.П.

Участник:

