**Договор №\_\_\_**

**об участии в долевом строительстве**

Челябинская обл., г. Копейск \_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Основа-Копейск»,** именуемое далее **«Застройщик»,** в лице генерального директора Бубенкова Олега Александровича,действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_ \_\_\_\_** г.р.паспорт РФ серия \_\_\_ № \_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_ зарегистрирован(а): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая далее **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны (далее по тексту вместе - 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. **Многоквартирный жилой дом** -**18-ти этажный жилой дом №25-А (3 очередь) со встроенными помещениями первого этажа по ул. Жданова в г. Копейске Челябинской области** (далее – «Дом»), проект выполнен ООО «КБ «Строительные технологии» ИНН 4525004764, шифр проекта 989-2022, на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0103006:1491 общей площадью 2 156 кв.м. по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Жданова 25б. принадлежащем Застройщику на праве аренды, по договору аренды, находящегося в государственной собственности, земельного участка №18-0181 от 09.11.2018 г. сроком на 9 лет.

**Основные характеристики Дома:**

Площадь застройки 460,0 м2

Строительный объем общий, в том числе: 23 163,34 м3

-строительный объем надземной части (без лоджий): 20 233,46 м3

- строительный объем лоджий: 1441,94 м3

- строительный объем подземной части: 873,48 м3

- строительный объем переходных балконов с тамбуром: 614,46 м3

количество этажей/этажность (19/18)

количество подземных этажей (шт.): 1

Площадь жилого здания 6 909,15 м2

Жилая площадь квартир: 2751,89 м2

Площадь квартир (без учета летних помещений): 4660,97 м2

Общая площадь квартир (с учетом летних помещений): 4 876,43 м2

Площадь земельного участка 2 156,0 м2

Количество квартир – 90 шт., в том числе:

1-комнатных – 18 шт.

2-комнатных (студия+1) – 36 шт.

2-комнатных – 1 шт.

3-комнатных – 35 шт.

Жилой дом состоящим из одной блок-секции 97 серии КПД и СК.

Материал наружных стен (согласно проектной документации утвержденной положительным заключением экспертизы): трехслойные с дискретными связями в виде железобетонных шпонок толщиной 350 мм из бетона на граншлаке;

Класс энергоэффективности (по разработанному энергетическому паспорту здания): В+;

Сейсмостойкость: 5 баллов (по Челябинской области).

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства (далее по тексту – «Квартира»).

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, 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 долевого строительства»).

1.1.5. Условие привлечения денежных средств Участников долевого строительства: размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**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 иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее

Закон);

- Договором № 18-0181 от 09.11.2018 г. аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности,

земельного участка со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к нему;

- Разрешением на строительство № 74-RU304000-25-2022 выдано Администрацией Копейского городского

округа Челябинской области 29.08.2022 г. со всеми изменениями к нему;

- Проектной декларацией, размещенной на сайте в единой информационной системы жилищного строительства-

<https://наш.дом.рф>.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, 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 (создать) многоквартирный **18-ти этажный жилой дом №25-А (3 очередь) со встроенными помещениями первого этажа по ул. Жданова** по строительному адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Жданова, 25-А и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность **квартиру с условным номером \_\_ (в соответствии с проектной декларацией) общей проектной площадью \_\_\_ кв.м. (с учетом лоджии с коэффициентом 0,5) расположенной на \_\_ этаже в 1 подъезде** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Состав Квартиры и ее проектные технические характеристики, расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение Квартиры на этаже согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Квартиры, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

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

3.2. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную договором цену на долевое строительство Квартиры, а Застройщик - обеспечивает строительство Квартиры и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Квартиры в полном объеме, необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в **первом квартале 2025 г.;**

- передает Участнику долевого строительства в собственность Квартиру в степени готовности, в соответствии с п. 5.1.4. настоящего Договора, **не позднее 2 квартала 2025 г**.

3.3. **Цена договора** за квартиру **№\_\_\_**, общей проектной площадью **\_\_\_ кв.м.** составляет **\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек РФ**

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.4. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) фактической площади Объекта долевого строительства превышает 5 % (пять процентов) от указанной в п. 3.1 Договора приведенной площади Объекта. В случае отклонения площади по результатам обмеров органов технической инвентаризации на 5%, стоимость Квартиры подлежит перерасчету. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты / переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

3.5. Участнику долевого строительства известно, что для финансирования затрат на строительство Дома, Застройщиком (Заемщик) с ПАО Сбербанк России ИНН 7707083893 (Кредитор) заключен договор №\_\_\_\_ от \_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии. Участнику долевого строительства известно, что право аренды земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103006:1491 общей площадью 2156 кв.м. по адресу: Челябинская обл., г Копейск, ул. Жданова, 25-Б и объект незавершенного строительства – многоквартирный дом по адресу: Челябинская область, г Копейск, ул. Жданова, д. 25-А с кадастровым номером 74:30:0103006:1489 площадью 681 кв.м. находятся в залоге у ПАО Сбербанк России по договору ипотеки №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. в обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_. об открытии невозобновляемой кредитной линии.

3.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.7. В случае смерти гражданина-Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим договором. Существующие на день открытия наследства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Расходы по государственной регистрации настоящего договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

3.9. Участник долевого участия предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

3.10. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:

3.10.1 Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

3.10.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

3.11. Участник долевого строительства подтверждает, что:

3.11.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

- о проекте строительства Дома, в том числе о разрешительных документах, о Квартире;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;

- о возникновении имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

3.12. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

3.13. Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Челябинской области и Российской Федерации.

3.14. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

3.15. Адрес (как Дома, так и Квартиры), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение площади Квартиры (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Дома (далее – «Техническая документация»), составленного управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по итогам обмеров произведенных кадастровым инженером.

3.16. Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации недвижимости, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражениев Технической документации.

**4. Порядок расчетов между Сторонами.**

4.1. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу- агент),Челябинское отделение №8597 ПАО Сбербанк г.Челябинск, БИК 047501602, кор.рсчет 30101810700000000602, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк), Адрес (место нахождения): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 900 - для мобильных, 8 (800) 555 55 50 - для мобильных и городских (далее - Банк).

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек РФ.**

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.

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в следующем порядке:

Часть стоимости объекта оплачивается за счет собственных средств в размере **\_\_\_\_рублей 00 копеек РФ,** не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Часть стоимости Объекта в сумме **\_\_\_\_) рублей 00 копеек РФ** оплачивается Покупателем за счет кредитных средств, не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору **№\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 202\_г.,** заключаемому в городе Копейск, Челябинская область между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 11 настоящего Договора.

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

Разница между полученными Застройщиком денежными средствами по настоящему Договору и фактическими расходами по созданию Объекта инвестирования - квартиры признается вознаграждением за услуги Застройщика, НДС не облагается. Данное вознаграждение остается в распоряжении Застройщика, что не является основанием для пересмотра стоимости Объекта инвестирования - квартиры. Моментом оказания услуг Застройщика признается передача Объекта инвестирования - квартиры Инвестору по акту приема-передачи.

4.2. После полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора ему выдается соответствующая Справка об исполнении обязательств в части Цены Договора.

4.3. После получения Застройщиком технического плана объекта капитального строительства/иной технической документации, проектная площадь Квартиры, указанная в Договоре, приводится в соответствие с фактической площадью, указанной в техническом плане. При этом в случае увеличения фактической площади по сравнению с проектной более чем на 5% Участник долевого строительства обязан оплатить получившуюся разницу в площади Квартиры, а в случае уменьшения более чем на 5% - Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму. При этом размер средств, подлежащих доплате или возврату, определяется умножением разницы проектной и фактической площадей на стоимость одного квадратного метра, установленную п. 3.3. настоящего Договора.

В случае увеличения фактической площади Квартиры по сравнению с проектной, Участник долевого строительства обязуется оплатить образовавшуюся разницу не позднее дня подписания акта приема- передачи.

В случае уменьшения фактической площади Квартиры по сравнению с проектной, Застройщик обязуется произвести возврат излишне уплаченной Участником долевого строительства суммы в течение 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы. Излишне уплаченная сумма возвращается Застройщиком Участнику долевого строительства путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном требовании.

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

В случае направления Участнику долевого строительства одностороннего акта приема-передачи (при уклонении Участника от принятия Квартиры) излишне уплаченная Участником долевого строительства сумма по договору в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления одностороннего акта приема - передачи перечисляется Застройщиком на расчетный счет Управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом, для занесения указанной суммы на лицевой счет Участника долевого строительства, как лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по акту приема-передачи и обязанного с этого момента вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.5. Оформление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и связанные c этим затраты оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не входят в стоимость настоящего Договора.

4.6. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. 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.

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

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

При выдаче кредита: настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору; настоящим Застройщик дает согласие на последующие уступку прав требования и/или перевод долга Участника долевого строительства при условии предварительного письменного согласия Банка на такую сделку. Уступка прав требований не делает исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору значительно более обременительным для него.

1. **Права и обязанности Сторон.**

**Обязательства Застройщика**:

5.1.1. Обеспечивает строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и **не позднее 1-го квартала 2025 г.** сдает Дом в эксплуатацию. Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно, в любое время до наступления указанного срока строительства.

5.1.2.Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федерального закона № 214 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».

Адресом Участника долевого строительства считается адрес проживания, указанный Участником долевого строительства в настоящем Договоре. В случае если Участник долевого строительства письменно не уведомил Застройщика о смене адреса, уведомление будет считаться направленным Участнику долевого строительства надлежащим образом.

5.1.3. Обязуется добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качественные характеристики которой соответствуют условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.4. При условии полной оплаты цены Договора передает Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи, для последующего ее оформления в собственность, **не позднее 2-го квартала 2025 г.** с момента сдачи Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию) с черновой отделкой:

|  |
| --- |
| *Отделка квартиры* |
| Пол в комнатах, кухне, коридоре | Полусухая стяжка |
| Пол в ванной, туалете | Полусухая стяжка с гидроизоляцией |
| Пол в лоджии | Отделка не предусмотрена |
| Потолок в комнатах, кухне, коридоре | Отделка не предусмотрена |
| Потолок в ванной, туалете | Отделка не предусмотрена |
| Стены в комнатах, кухне, коридоре | Отделка не предусмотрена |
| Стены в ванной, туалете | Отделка не предусмотрена |
| Стены лоджии | Отделка не предусмотрена |
| Межкомнатные двери  | Не предусмотрены |
| Входная дверь | Металлическая |
| Окна  | 2-х-камерные ПВХ стеклопакеты, все створки поворотные, одна поворотно-откидная; в окнах, выходящих на балконы, могут быть «глухие» элементы. Водослив – оцинкованная сталь. Подоконники и откосы не предусмотрены |
| Витражи | Алюминиевые конструкции с одинарным заполнением со стороны ул. Жданова |
| **Инженерные сети** |
| Отопление  | В качестве отопительных приборов приняты стальные панельные радиаторы. На подводках к отопительным приборам предусмотрены терморегуляторы для автоматического поддержания заданной температуры в помещениях. |
| Водоснабжение холодное | Проектное расположение водосчетчика  |
| Водоснабжение горячее | Проектное расположение водосчетчика |
| Электроснабжение  | Разводка электропроводки в квартирах не выполняется. Разводка электропроводки и освещения в МОП согласно проектной документацию. Электросчетчик расположен в квартирном щитке. |
| Слаботочные сети | В квартире установлена и подключена радиоточка. Установлены пожарные извещатели. Сети телевидения и телефонизации проложены в МОП для подключения собственник жилья обращается в эксплуатирующую организацию. |
| Вентиляция | Вентиляция жилого дома – естественная, с организованной вытяжкой из кухонь и санузлов через регулируемые вентиляционные решетки. В кухнях и санузлах верхнего этажа установлены вентиляторы со встроенным обратным клапаном. В квартирах-студиях вентиляторыустанавливаются на каждом этаже.  |

Участник долевого строительства извещен и согласен, что условия отделки Квартиры указанные в настоящем Договоре обеспечивают полную готовность Квартиры к использованию в соответствии с целевым назначением. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства 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 элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество: несущие инженерные конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, крышу, технические этажи, лестничные клетки, лифтовую шахту, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника в соответствии со ст. 290 ГК РФ. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна размеру площади Квартиры. Передача указанного имущества по Акту не производится.

 На крыше дома расположено нежилое помещение котельной с размещенным в нем оборудованием, газопроводами к нему, газорегуляторным пунктом, относящимся к опасному производственному объекту, предназначено для производства тепловой энергии. Право общей долевой собственности Участников долевого строительства на данное имущество не распространяется.

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

5.1.7. Предоставляет Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.8. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, обязан направить в адрес Участника долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока, установленного в п. 3.2.

5.1.9. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства предоставляет Участнику долевого строительства документы, подтверждающие оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.1.10. Обеспечивает надлежащее качество завершенного строительством Дома, гарантирует соответствие Дома СНиП, ГОСТ и проекту, а также производит устранение недостатков, связанных с качеством выполненных работ и использованных материалов, своими силами и за свой счет в течение гарантийного срока.

5.1.11. Обеспечивает инвентаризацию завершенного строительством Дома, постановку Дома на кадастровый учет, а также направляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости документы о сдаче Дома в эксплуатацию, акт распределения Квартир и иные необходимые документы.

 **5.2. Застройщик имеет право:**

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

5.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [ст. 9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ec477af1fa0c9ca283f1c6b7e9262650fdc94940/#dst100250) Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

 В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9  Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

 В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

5.2.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, требовать от него возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, на Соглашение о его расторжении в Управлении Росреестра по Челябинской области.

5.2.5. Внести изменения и дополнения в проект Дома.

 **5.3. Обязательства Участника долевого строительства, порядок приемки Квартиры:**

5.3.1. Принимает участие в финансировании долевого строительства Дома и производит выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные в п.4 настоящего Договора.

5.3.2. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности, принять Квартиру по Акту приема-передачи, подписать его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания Акта с составлением двустороннего акта, фиксирующего недостатки объекта.

В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком со стороны Участника долевого строительства, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

5.3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.3.4. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, что привело к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

 При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

 После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

 Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры, в этом случае Сторонами делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема- передачи.

5.3.5. При отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятии квартиры в срок, предусмотренный пунктами 5.1.4 и 5.3.2 настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 5.3.4 настоящего договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

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

 В случае досрочной передачи Квартиры срок, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Квартиры к передаче.

 Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, том числе согласно с пунктами 3.3, раздела 4 настоящего договора. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором.

5.3.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации,

иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.3.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 5.3.2 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5 (пятого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

5.3.8. 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 и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Квартиры, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, 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.

5.3.9. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим проживанию в Квартире, принимаются только на стадии приемки Квартиры и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

 Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

 Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 рабочий день с момента ее отправки по почте.

 Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства - Квартиры, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства- Квартиры (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

 Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства - Квартиры.

 В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

 В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;

- участие застройщика и собственника объекта 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.

 Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 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);

- 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 выявленных отклонений от норм действующего законодательства РФ необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профессионального стандарта «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда Российской Федерации №264н от 30.05.2016 г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесён 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.

 Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 30-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

 В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.3.10. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник принимает на себя затраты по содержанию, охране и эксплуатации принятого имущества и обязуется оплачивать:

- плату за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в Доме, которая включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

5.3.11. После подписания акта приемки-передачи Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Квартиры (Дома)и его элементы (включая установку снаружи Квартиры (Дома) любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.). Места размещения любых устройств, кондиционеров, затрагивающие фасад Квартиры (Дома) и его элементы определяется в Акте приема-передачи Квартиры в специально отмеченных на плане Квартиры местах.

5.3.12. Несет дополнительные расходы, связанные:

- с внесением наличных денежных средств на эскроу счет в Банке

- с регистрацией настоящего Договора, изменений и дополнений к нему

- с оформлением и государственной регистрацией права собственности на Квартиру

Указанные расходы не входят в цену долевого участия по настоящему Договору.

5.3.13. Самостоятельно представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, настоящий Договор, акт приема-передачи Квартиры и другие требуемые документы.

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

5.3.15. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 3 (трех) календарных дней с момента его подписания.

5.3.16. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, возместить Застройщику в безналичном порядке на р/счет, указанный в разделе 11 настоящего Договора в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, Соглашения о его расторжении в Управлении Росреестра по Челябинской области.

5.3.17. Участник долевого строительства не претендует на нежилое помещение котельной в строящемся Доме, расположенное на крыше жилого дома, с размещенным в нем оборудованием, газопроводами к нему, газорегуляторным пунктом, относящимся к опасному производственному объекту, предназначено для производства тепловой энергии, а также на помещения, финансируемые Застройщиком за свой счет.

**5.4. Участник долевого строительства вправе:**

5.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Квартиры.

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

5.4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты цены Договора Застройщику в полном объеме.

В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.4. Право требования на получение Квартиры в собственность возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты стоимости цены Квартиры, указанной в п. 3.3. настоящего Договора.

5.4.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

•неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

•неисполнения Застройщиком обязанностей предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального Закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;

•существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

•нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.3 ст. 15.1 Федерального Закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;

•в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

5.4.6. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое установлено в п. 3.4. настоящего Договора;

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

4) в иных, установленных Федеральными законами, случаях.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.4.7. Производить перепланировку и улучшенную отделку Квартиры на стадии строительства (до сдачи Дома в эксплуатацию) только при наличии письменного согласия Застройщика силами Застройщика за дополнительную плату, которая определяется Застройщиком исходя из объема работ, которые необходимо выполнить. Участник долевого строительства предоставляет проект перепланировки со всеми необходимыми согласованиями в срок, не позднее месяца до даты сдачи Дома в эксплуатацию, обозначенный в настоящем Договоре (п.5.1.1. настоящего Договора).

**6. Качество Квартиры. Гарантия качества.**

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов на жилой Дом, иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры между Застройщиком и Участником долевого строительства или иного документа о передаче Квартиры..

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры составляет три года и исчисляется с момента подписания первого Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, в этом случае Участник долевого строительства вправе требовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7. Срок действия Договора.**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**8. Ответственность Сторон.**

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

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

8.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.

 В случае возникновения, после перечисления эскроу-агентом Застройщику денежных средств, любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные или кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка в счет возврата денежных средств по настоящему Договору.

8.5. 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 Федерального закона 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».

**9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

9.1. 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.

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

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

**10. Заключительные положения.**

10.1. 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.

10.2. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях обработки персональных данных и их предоставления в Управление Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Челябинской области, Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) для подготовки соответствующих документов по настоящему Договору, для заключения и исполнения настоящего Договора, для исполнения Застройщиком обязательств по сделкам, заключенным с ПАО «Сбербанк», дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Основа-Копейск» (юридический адрес: 456652, Челябинская обл., г.Копейск, ул. Жданова, д.25-А, помещение 4, комната 7 на обработку персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, год, месяц, дата и место рождения, адреса регистрации, адреса фактического проживания, номера основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номерах телефона, адресе электронной почты, а также сведений о приобретаемом объекте недвижимости по настоящему Договору, о настоящем Договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также для поддержания связи с Участником долевого строительства любым способом, включая телефонные звонки на указанные номера телефонов, отправку смс-сообщений и иных сообщений на указанные мобильные телефоны, отправку электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью исполнения настоящего Договора. Указанные персональные данные не относятся к общедоступным. Согласие дается на обработку персональных данных, как без использования средств автоматизации, так и с их использованием. Основанием для обработки персональных данных является ст. 24 Конституции Российской Федерации, ст.6 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных», иные Федеральные законы и нормативные правовые акты. В ходе обработки с персональными данными – следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, путем отправления письменного заявления Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Основа-Копейск», путем направления письменного уведомления по адресу: 456652, Челябинская обл., г.Копейск, ул. Жданова, д.25-А, помещение 4, комната 7; направления электронного письма на электронный адрес: [info-osnovaKopeysk@mail.ru](https://e.mail.ru/compose/?mailto=mailto%3ainfo%2dosnovaKopeysk@mail.ru).

 Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора понятны Участнику долевого строительства, подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления с проектной декларацией по Квартире и иными документами, ознакомление с которыми возможно в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего Договора, сообщений рекламного характера/рекламы, в том числе посредством СМС-информирования, а также иных информационных сообщений.

Участник долевого строительства в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику. Подписанием настоящего договора стороны согласовали, что в случае изменения наименования Застройщика, внесение иных изменений, в том числе в учредительный документ
Застройщика, в сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию и их опубликованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

10.3 Участник долевого строительства при обнаружении недостатков/дефектов Квартиры, до обращения в суд с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, обязан обратится к Застройщику с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Договором. Упущенная выгода Участнику долевого строительства возмещению не подлежит. В любом случае размер ответственности Сторон, в т.ч. по сумме возмещения ущерба (убытков), вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору не может превышать 3 % от общей стоимости цены настоящего Договора за Квартиру.

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

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

 Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ в квартиру в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика. Собственник или его представитель с надлежащим образом оформленной доверенностью, вправе присутствовать при проведении осмотра Квартиры. Если в результате осмотра Квартиры на предмет наличии недостатков/дефектов возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных работ отделочных работ Застройщиком не возмещается. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Участник долевого строительства без обращения к Застройщику провел свою экспертизу качества Квартиры без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству осмотра Квартиры, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник долевого строительства за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

Стороны пришли к соглашению, к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры направляется заблаговременно, осмотр Застройщиком производится в исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 8 часов утра до 17 часов по местному времени. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков/дефектов, в нарушение условий настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе обратиться в суд с соответствующим требованием к Застройщику.

Стороны признают условия, изложенные в настоящем пункте раздела 10 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным настоящем разделе Договора, содержание п.10.3 понятно, последствия известны и понятны.

Объект долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов/СП/СНиП, которые являются обязательными для применения, проектной документации, стандартам организации (СТО), ссылки на которые содержатся в проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Согласно проектной документации и СТО, в местах примыкания перегородок к несущим железобетонным конструкциям допускается несовпадение поверхностей указанных конструкций.

Застройщик на любой стадии строительства вправе без согласия Участника долевого строительства вносить в проектную документацию Дома, не затрагивающие непосредственно объект долевого строительства Участника долевого строительства. Все изменения проектной документации Застройщик отражает в проектной декларации и доводит их до сведения Участника долевого строительства путем опубликования проектной Декларации в соответствии с требованиями Закона. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет мониторинг проектной декларации, в том числе ее изменений.

10.4. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным почтовым отправлением.

10.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уплаченные Участником долевого строительства денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату за вычетом в качестве компенсации за понесённые Застройщиком издержки, не подлежащие доказыванию 3,5% процентов от цены настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней с даты расторжения настоящего Договора, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Уплата компенсаций/штрафов/неустоек осуществляется из собственных денежных средств Участника долевого строительства.

10.6. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования споров для сторон настоящего договора обязателен. Претензия направляется по почте заказным с уведомлением. Срок для ответа на претензию - в течение 10 рабочих дней от даты получения её другой стороной.

10.9. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение Копейского городского суда Челябинской области.

10.10. 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.

10.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Обязательство Участника считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором, и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

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

10.13. 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.

1. **Адреса и реквизиты сторон.**

**Застройщик:** **ООО СЗ «Основа-Копейск»**

456625, Челябинская обл., г. Копейск, ул. Жданова 25А, помещ. 4, ком. 7

ОГРН 1237400004225 ИНН 7430039517 КПП 743001001

р/с 40702810772000001146 в ПАО Сбербанк к/с 30101810700000000602 БИК 047501602

тел. 8 (35139) 2-00-20, info-osnovaKopeysk@mail.ru

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бубенков О.А. м.п.

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Конт. тел.: \_\_\_\_

Адрес электронной почты:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Приложение №1

к договору об участии в долевом строительстве

№\_\_\_от \_\_\_\_202\_ г.

**П Л А Н**

Объекта долевого строительства - Квартиры

Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, строительство которого осуществляется на принадлежащем Застройщику на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 74:30:0103006:1491 общей площадью 2156 кв.м. (или земельном участке, образованном из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади)) по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Жданова, 25-Б, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию названного Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Квартира** |  |
| **Этаж** |  |
| **Номер подъезда по проекту** |  |
| **Номер квартиры по проекту** |  |
| Проектная общая площадь квартиры, кв.м. |  |
| **Общая приведенная площадь квартиры (сумма проектной общей площади квартиры и проектной площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв.м.** |  |
| **Количество и площади комнат:** |  |
| Жилая комната №1, кв.м. |  |
| Жилая комната №2, кв.м. |  |
| **Помещения вспомогательного использования:** |  |
| Кухня, кв.м. |  |
| Коридор, кв.м. |  |
| Ванная, кв.м |  |
| Санузел, кв.м |  |
| **Лоджия, кв.м.** |  |

Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома обозначены штриховкой на планировке этажа:

**Подписи сторон:**

 **Застройщик:**

 **ООО СЗ «Основа-Копейск» Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Бубенков О.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/