**Д О Г О В О Р № \_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве жилого дома**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А74»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник»,** в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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 –** **«**Многоквартирные дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, многофункциональный центр с объектами торгового назначения, расположенные по адресу: Россия, Челябинская область, Сосновский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилая застройка п. Терема, участок находится примерно в 520 м от ориентира по направлению на запад. **МКД Б2.1-2(№ 2) (шифр проекта – 002-2),** на Земельном участке, кадастровый номер **74:19:1201002:3526**, по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение, со следующими основными характеристиками:

Вид: Многоквартирные дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, многофункциональный центр с объектами торгового назначения;

Назначение: многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями для размещения объектов обслуживания жилой застройки;

Количество блок-секций 3

Количество этажей 10

Количество квартир 103

Количество нежилых помещений 4

Площадь жилого здания 3349,45 м2

Сумма общей площади всех жилых помещений 5203,46 м2

Площадь встроенно-пристроенных помещений 190,61 м2

Строительный объем 24734,37 м3

Материал наружных стен:

- наружных стен жилых этажей – трехслойные ж/б панели толщиной 350мм

материал поэтажных перекрытий: ж/б плоские панели 160мм.

степень огнестойкости здания – II

уровень ответственности здания – нормальный;

класс функциональной пожарной опасности здания – жилая часть – Ф 1.3, встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (офисы) – Ф3.1, Ф4.3;

класс конструктивной пожарной опасности здания – С0

класс энергоэффективности –В;

класс сейсмостойкости – 5,6 баллов

1.1.2. ***Объект долевого строительства, Объект –*** нежилое помещение, подлежащее передаче участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома и входящее в состав указанного многоквартирного Дома, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.1.3. ***Земельный участок*** - земельный участок, общей площадью **9792** квадратных метров, кадастровый номер **74:19:1201002:3526**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское поселение, на территории которого осуществляется строительство Дома.

1.1.4. ***Застройщик*** – юридическое лицо, 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 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.

1.1.5. ***Участник долевого строительства, Участник*** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Объекта долевого строительства.

1.1.6. ***Общая проектная площадь Объекта долевого строительства*** – площадь нежилого помещения, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя площади всех отдельных помещений, расположенных в нежилом помещении.

1.1.7. ***Фактическая площадь Объекта долевого строительства*** – Общая площадь нежилого помещения, которая определяется по окончании строительства жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на жилой дом.

 1.1.8. ***Счет-эскроу*** – счет, открытый в банке, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета- участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.9. ***Объект (нежилое помещение)*** приобретается Участником в целях коммерческого использования (не для личных, семейных, домашних и иных нужд), без определения конкретного функционального назначения.

**2. Юридическое основание к заключению Договора**

* 1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

2.1.1. Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.1.2. 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» (именуемый далее по тексту - Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости №74-RU74522000-11-2024 от «30» января 2024года, выданное Администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области;

- документы, подтверждающие право Заказчика на Земельный участок: договор купли-продажи земельного участка от 29.11.2023г.

- размещение проектной декларации на сайте http://жкшишкин.рф, ЕИЖС.

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

1. **Предмет Договора**
	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, при условии выполнения Участником условия об оплате Цены договора, передать Участнику следующий объект долевого строительства:

- **нежилое помещение – помещение №\_\_\_**, **(услов. №\_\_\_ нежилого помещения, в соответствии с проектной декларацией)**, на **\_\_\_\_ этаже** Дома, общей приведенной проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.** (с учетом понижающего коэффициента 0,3 для балкона, 0,5-для лоджии), общей проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.** (с учетом площади балкона/лоджии без применения коэффициента), общей проектной площадью без учета площади балкона/лоджии **\_\_\_\_\_ кв.м.,**

а другая Сторона – Участник - обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность указанный Объект долевого строительства.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (отдельных помещений Объекта) Объекта, а также расположение Объекта на этаже Дома, является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1 к договору).

Характеристики Объекта долевого строительства, согласованные сторонами настоящего договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта на дату передачи Участнику, определены в Приложении №2 к настоящему договору.

3.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее **31 июля 2025г.** Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **I квартал 2025г.**

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

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

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

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

3.5. Стороны согласились, что в случае отклонения общей проектной площади Объекта, указанной в п. 3.1. настоящего договора от площади данных контрольного обмера органов технической инвентаризации на +/- 5 (пять)%, стороны не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу и не имеют взаимных претензий и замечаний. В случае превышения допустимого отклонения в сторону увеличения/уменьшения общей площади Объекта (по результатам обмера органам технической инвентаризации) по сравнению с общей проектной площадью Объекта, указанной в п. 3.1., более чем на +/-5%, соответственно Застройщик или Участник выплачивает другой стороне стоимость метров, составляющих указанную разницу, из расчета суммы эквивалентной стоимости одного квадратного метра, определенной делением цены Объекта на общую проектную площадь Объекта, за каждый квадратный метр отклонения площади сверх 5 (пяти) %.

Доплата производится Участником в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента его уведомления Застройщиком о необходимости внесения доплат телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5-ти календарных дней с момента уведомления о готовности объекта. Участник обязан произвести все взаиморасчеты с Застройщиком не позднее 5 календарных дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Суммы доплат за метраж Объекта, вносимые Участником долевого строительства по результатам обмеров Органом технической инвентаризации, являются составляющей частью цены Объекта и не могут рассматриваться как самостоятельные платежи, не связанные с ценой Объекта.

Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» цена договора изменяется в соответствии с замерами Органов технической инвентаризации, дополнительное соглашение не составляется, в связи с указанием изменений в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что для целей расчета окончательной стоимости, приобретаемого по настоящем договору Объекта, применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки Объекта на кадастровый учет.

Застройщик, если иные условия не предусмотрены договором счета эскроу, производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и не ранее зачисления денежных средств (п.4.1. договора), депонируемых на эскроу-счете, на расчетный счет Застройщика.

* 1. Условием осуществления Застройщиком строительства Дома с привлечением денежных средств Участников долевого строительства является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее-Закон).
	2. На момент подписания настоящего договора Участник уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером **74:19:1201002:3526** находится в залоге у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по договору ипотеки №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.
1. **Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена договора (стоимость Объекта) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек, без НДС. НДС не облагается на основании п.п. 23.1 ст. 149 НК РФ**.

Оплата стоимости Объекта осуществляется путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес (место нахождения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее –Банк).

Оплата производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в следующем порядке:

Денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек** на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

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

Депонент – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Эскроу-агент – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Бенефициар – ООО Специализированный застройщик «А74».

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

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек**.

Срок условного депонирования: срок, не превышающий более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Дома.

Банк направляет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме, предусмотренном договором счета эскроу, с использованием защищенных каналов связи, используемые между Банком и Застройщиком.

Внесенные на счет денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром Банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома, в соответствии с распоряжением Бенефициара, предъявленным в Банк от имени Бенефициара уполномоченным лицом направляются либо на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), либо на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п.12 настоящего Договора.

4.2. С момента возникновения оснований для раскрытия счета эскроу, в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона, Участник долевого строительства исполняет свои обязательства по внесению денежных средств/части денежных средств на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п.12 настоящего Договора.

Полной оплатой за Объект является оплата цены Объекта, определённой исходя из его фактической площади, с учетом положений п.3.5. настоящего договора.

4.3. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

4.4.В цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, не входят расходы по оплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях оформления прав на Объект. Указанные расходы Участник несет самостоятельно за счет собственных денежных средств в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего пункта договора.

4.5. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Челябинской области.

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

1. **Права и обязанности Сторон**
	1. **Застройщик обязан**:
		1. Обеспечить выполнение всех необходимых работ по строительству Дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома и досрочно передать Объект Участнику в любое время до наступления указанного срока, но не ранее получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. При этом отказ Участника от досрочной приемки Объекта в таком случае будет считаться незаконным и необоснованным.

* + 1. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п.4.1. Договора.
		2. Передать Участнику Объект в степени готовности, согласно предусмотренной проектной документацией на Дом и Приложения №2 к настоящему договору.
		3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи в порядке, согласованном Сторонами в разделе 7 настоящего Договора, для чего составляет акт приема-передачи Объекта, только по факту полного расчета за Объект.
		4. Не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию передать полученное Разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для обеспечения возможности осуществления государственной регистрации права собственности на Объект Участником.
		5. Обеспечить сохранность Объекта до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.
		6. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством РФ.
		7. После полной оплаты Участником цены настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения требования Участника выдать последнему справку, подтверждающую исполнение обязательств по оплате цены настоящего Договора.
		8. При передаче объекта долевого строительства 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.
	1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.
	2. **Застройщик вправе**:
		1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для 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.
		2. Вносить в Дом и/или Объект архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству/техническим характеристикам строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, согласованных технических решений, если таковые были) и условиям настоящего Договора.

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

Вносить иные изменения в проектную документацию на Дом.

* + 1. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по настоящему Договору.

**5.3.4.** Неисполнение Участником п. 5.4.9. настоящего Договора, Стороны согласовали считать, как отказ участника от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Объект с третьими лицами. При этом под таким отказом от заключения настоящего Договора со стороны Участника, Стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) п. 5.4.9. настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершение Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;

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

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

- приостановление государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

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

**5.3.5.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника требовать от него возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, Соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а также затрат, фактически понесенных Застройщиком в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Участник также обязан возместить Застройщику расходы, связанные с возвратом денежных средств согласно тарифу Банка, обслуживающего Застройщика. Право на получение указанных расходов может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику.

**5.3.6.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого Дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**5.4. Участник обязуется**:

**5.4.1.** Обеспечить финансирование строительства Дома и произвести оплату цены настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

**5.4.2.** Уплатить Застройщику в полном объеме цену договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**5.4.3.** Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п.4.1. настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты цены договора, в порядке, предусмотренном п.4.1. Договора.

**5.4.4.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, получаемый в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

**5.4.5.** Принять Объект и подписать Акт приема-передачи Объекта в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

**5.4.6.** С даты подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы по оплате за:

- содержание и ремонт Объекта;

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

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

**5.4.7.** До подписания Акта приема передачи Объекта выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора и прочих расходов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора. В случае невыполнения Участником данных обязательств, стороны приходят к соглашению о том, что при таких обстоятельствах Акт приема-передачи Объекта не может быть подписан по вине Участника долевого строительства.

**5.4.8.** После передачи Объекта и до государственной регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких работ в Объекте, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки и прочее). Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Объекте возмещению Участнику не подлежат. В случае нарушения данного обязательства, Участник обязан привести Объект в прежнее состояние в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. При отказе Участника от приведения Объекта в прежнее состояние либо несоблюдении Участником сроков приведения Объекта в прежнее состояние, Застройщик вправе самостоятельно выполнить работы по приведению Объекта в прежнее состояние, соответствующее проектной документации и настоящему Договору, взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта в прежнее состояние и штраф в размере 5 % (Пяти процентов) от цены Договора;

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

**5.4.9.** Обеспечить совместно с Застройщиком государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

**5.4.10.**  После подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта либо получения одностороннего Акта приема-передачи Объекта, составленного Застройщиком в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект Участник осуществляет самостоятельно.

**5.4.11.** Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

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

**5.4.13.** Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.

**5.5.** **Участник вправе:**

**5.5.1.** Требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в пп. 5.1.7. -5.1.9. настоящего Договора.

**5.5.2.** Уступать право (требование) по настоящему Договору только после полной уплаты Участником Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового(ых) участника(ов) долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

В случае исполнения Участником в полном объеме обязательств по оплате Цены договора согласие Застройщика для уступки права (требования) по настоящему Договору не требуется. Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с приложением копии договора
(соглашения) уступки права требования с отметкой сотрудника многофункционального центра о создании электронного образа договора и копии Выписки из ЕГРН о регистрации договора.

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

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

При переводе долга личность должника имеет особое значение, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем изменения редакции раздела 4 настоящего Договора.

В случае уступки права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства (Депоненту) необходимо обратиться в уполномоченный Банк с зарегистрированным договором уступки по Договору участия в долевом строительстве и подписать пакет документов, на основании которого происходит смена Депонента (Участника долевого строительства) в течение 7 рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки.

**6. Качество Объекта. Гарантийный срок**

**6.1.** Качество Объекта, передаваемого Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

В Объекте долевого строительства допускаются несоответствия ГОСТам, СНиП, СП, документам в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 2 апреля 2020 г. N 687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Передать Участнику Объект согласно проектной документации на Дом и Приложения №2 к настоящему договору.

Санитарное состояние Объекта в момент передачи не может оцениваться в соответствии с ГОСТ Р 51870-2014 «Услуги профессиональной уборки - клининговые услуги. Общие технические условия».

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, которые приводят к ухудшению качества Объекта или делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

**6.2.** При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок. Данное условие является существенным для Сторон.

В случае выявления Участником дефектов в Объекте, Участник обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Объекта к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Объекте и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

 Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения обращения от Участника формирует комиссию с включением в ее состав участника (представителя участника с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя подрядчика для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Объекта.

На основании Акта осмотра Объекта Застройщик письменно сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения.

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

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

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

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 (пять) 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 проверенных средств измерения.

Для выявления и оценки выявленных отклонений необходимо привлекать специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства.

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

**6.3.** Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**6.4.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, технологического, инженерного и иного оборудования и имущества, переданного в составе Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если:

- они являются явными или произошли вследствие нормального (естественного) износа Дома (отношении общего имущества), Объекта и снижения эксплуатационных характеристик, связанных с истечением срока использования, или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- они возникли вследствие нарушения требований, предусмотренных переданной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации и (или) установленных правил эксплуатации, содержания, пользования жилыми помещениями и общим имуществом Дома, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации и техническому содержанию Дома, Объекта или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- они являются следствием ненадлежащего ремонта (в т.ч. переустройства, перепланировки помещения без согласования и (или) в результате которого затронуты и повреждены несущие конструкции (в т.ч. при установке кондиционеров, антенн и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- Участником изменены существующие на дату выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию проектные характеристики Объекта;

- возникли аварийные ситуации, связанные с нарушением работы отопления, канализации, водопровода, газопровода, вентиляции, которые спровоцированы Участником долевого строительства, либо действиями третьих лиц;

- имеются недостатки в оборудовании и материалах, приобретенных, установленных и используемых Участником долевого строительства самостоятельно;

- они связаны с неквалифицированным обращением с оборудованием, ненадлежащим осуществлением сервисных и ремонтных работ;

- они являются следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщик освобождается от гарантийных обязательств в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Наличие у Застройщика гарантийных обязательств не освобождает Участника долевого строительства от бремени содержания, принадлежащего ему имущества.

**6.5.** Стороны признают условия, изложенные в разделе 6 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. 6.1 – 6.4. понятно, последствия известны.

**7. Передача Объект**а

**7.1.** Передача Объекта Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема – передачи Объекта.

Передача Объекта Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

При передаче Объекта долевого строительства 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.

**7.2.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, а также Договору.

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

**7.4.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта или за месяц до фактической передачи Объекта, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного проектной декларацией, обязан направить в адрес Участника сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче по Акту приема – передачи Объекта.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, о чем Участник долевого строительства извещается по телефону, указанному в настоящем Договоре. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к приемке Объекта в предусмотренный настоящим Договора срок.

Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный в настоящем Договоре. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по месту жительства Участника, указанному в настоящем договоре.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется от получения сообщения Застройщика, предусмотренного настоящим пунктом договора, стороны договорились что письмо считается полученным Участником на 10-ый день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

**7.5.** Участник обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика принять Объект по Акту приема – передачи Объекта, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. В случае наличия у Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в п. 6.2 и в настоящем пункте договора.

Акт приема-передачи Объекта подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185.1 ГК РФ.

В случае обнаружения дефектов Объекта Участник обязан заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения. В случае наличия подобных замечаний Участник вправе обратиться к Застройщику с соответствующим обращением в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего договора. При отказе Участника от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Объекта.

После подписания Участником акта приема-передачи Объекта явные, видимые недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься Застройщиком: считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению.

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, 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 Объекта, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Объекта.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта Участнику являются встречными по отношению к обязательствам Участника по внесению полной оплаты по договору. Застройщик вправе не передавать Объект Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором. При этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства в период с момента предусмотренного для передачи объекта долевого строительства до момента исполнения Участником обязанности по оплате цены договора в полном объеме.

**7.6.** При отказе Участника от принятия Объекта либо уклонении Участника от его принятия в срок, предусмотренный пунктом 7.5. настоящего Договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника 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 договору об оказании услуг почтовой связи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта Участнику (п. 7.5. настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта.

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

В случае досрочной передачи Объекта срок, указанный в настоящем пункте договора, начинает течь с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Объекта к передаче.

**7.7.** Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Объекта в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

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

**7.9.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику.

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

**8. Ответственность Сторон**

**8.1.** Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с ГК РФ, Законом №214-ФЗ, а также иным действующим законодательством Российской Федерации.

**8.2.**  При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, он оплачивает неустойку (пени) в соответствии со статьей 5 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.3.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии со статьей 6 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

**8.4.** При нарушении Участником срока возмещения убытков, предусмотренного п. **5.3.5.** настоящего Договора, он выплачивает Застройщику неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

**8.5.** В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в сроки, указанные в разделе 7 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за Объект сумм за коммунальные услуги, обслуживание, эксплуатационные расходы, содержание и ремонт и т.д. Период исчисляется с момента истечения срока, указанного в п.7.5. или с 10 (десятого) дня поступления конверта на почтовое отделение Участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства Объекта по акту приема-передачи.

**8.6.** В случае нарушения предусмотренного настоящим 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 Объекта и, как следствие, не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи Объекта под предлогом необоснованных претензий к качеству Объекта и/или под предлогом недостатков, не делающих Объект непригодным для предусмотренного договором использования, отказ от подписания акта приема-передаче по причине не согласия с площадью Объекта, 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.

**8.7.** В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. **5.5.2**. настоящего Договора, в том числе, об обязательном наличии письменного согласия Застройщика на уступку прав, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере стоимости объекта долевого строительства, а также возмещает все убытки, причиненные Застройщику нарушением условий указанного пункта.

**8.8**. В случае нарушения Участником срока подачи документов для государственной регистрации настоящего договора, установленного п. **5.4.9.** настоящего договора, Участник оплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

**8.9.** Застройщик вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядкеиз-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Объекта, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5 % от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

**8.10.** Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

**8.11.** 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.

**8.12.** Стороны договорились, что неустойки, штрафы, предусмотренные Законом «О защите прав потребителей» №2300-I от 07.02.1992г. и Законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», подлежащие взысканию Участником долевого строительства с Застройщика не могут превышать в совокупности 10% (десяти процентов) от заявленного Участником долевого строительства требования (в том числе, но не исключительно: требования о взыскании стоимости устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены договора и т.д.).

**9. Срок действия Договора**

**9.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и действует до исполнения сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

**9.2.** Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

**9.3.** Прекращение Договора не освобождает Стороны об обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

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

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

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

**10.2.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

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

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

**11. Заключительные положения**

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

**11.2.** Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**11.3.** Стороны согласовали, что размещаемая на сайте http://жкшишкин.рф, ЕИСЖС информация о ходе строительства Дома, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта долевого строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

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

**11.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учетом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязательства по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

**11.6.** Стороны определили, что все возникающие при исполнении настоящего Договора разногласия будут разрешать в обязательном досудебном претензионном порядке. Соблюдение претензионного порядка является обязательным для Сторон. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем Договоре адресу или вручается лично под расписку.

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

**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 разделе 12. настоящего Договора или вручены 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 разделе 12 настоящего Договора. Стороны не несут ответственности за ненадлежащее 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.** В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, в соответствии Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» принимает решение о предоставлении Застройщику своих персональных данных (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, сведений о приобретаемом объекте недвижимости по настоящему Договору), данных доверителя (в случае представления интересов по доверенности, в силу закона) и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе в целях заключения и реализации настоящего Договора, а также предоставление их Застройщиком третьим лицам (в том числе, но не исключительно: Эскроу-агенту для открытия счетов эскроу, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, управляющей организации в целях исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного Застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ), а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

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

Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, путем направления письменного заявления Застройщику.

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

**11.12.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, один экземпляр - Участнику, два экземпляра – Застройщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

1. **Юридические адреса и платежные реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** |  |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А74»**

Юридический адрес: 454007, г. Челябинск, ул. 40-летия Октября, дом 23, офис 309Б

ОГРН 1227400007636, ИНН 7452158892 / КПП 745201001

р/с 40702810572000069391 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810700000000602, БИК 047501602

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ООО Специализированный застройщик «А74»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

 к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_года

участия в долевом строительстве жилого дома

Схема

|  |  |
| --- | --- |
| № нежилого помещения | \_\_\_ |
| Этаж  | \_\_\_ |
| Проектная площадь (с учетом понижающего коэффициента 0,5) | \_\_\_\_\_ кв.м. |
| Проектная площадь (без учета понижающего коэффициента.) | \_\_\_\_\_ кв.м. |
| Проектная площадь (без учета площади лоджии) | \_\_\_\_\_ кв.м. |

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А74»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ООО Специализированный застройщик «А74»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

 к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

участия в долевом строительстве жилого дома

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

На момент передачи Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Объект долевого строительства (далее – «Объект/ объект долевого строительства») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора, требованиям:

Конструктив объекта долевого строительства:

   1. Стены ЖБИ с выполненными работами: штукатурка мест сопряжений плит перекрытия и стеновых панелей, сопряжение стеновых панелей, перегородки из мелких блоков, с предельными отклонениями:

- отклонения от вертикали верха плоскостей панелей до 20 мм на высоту этажа;

- отклонения по горизонтали плоскости панелей до 20 мм по длине помещений;

- наличие трещин шириной раскрытия до 1мм.

- черновая и чистовая отделка стен ЖБИ не предусмотрена.

     Пол плиты перекрытия ЖБИ с выполненными работами по устройству цементно-песчаной стяжки, с предельными отклонениями:

- отклонение поверхности покрытия от плоскости не более 10 мм при наложении 2х метровой рейкой.

- местные неровности при наложении 2х метровой рейкой до 6 мм;

- черновая и чистовая отделка пола не предусмотрена.

     Пол в с/у (при наличии) плиты перекрытия ЖБИ с выполненными работами по устройству обмазочной гидроизоляции, с предельными отклонениями:

- отклонение поверхности покрытия от плоскости не более 12 мм при наложении 2х метровой рейкой;

- местные неровности при наложении 2х метровой рейкой до 6 мм;

- черновая и чистовая отделка пола не предусмотрена.

     Поверхность потолков, имеет отклонения плоскости поверхности:

- более 10 мм (при замере 2х метровой контрольной рейкой);

- более 20 мм (в том числе горизонта) на всю площадь помещения.

- черновая и чистовая отделка потолка не предусмотрена.

    2. Оконные, витражные конструкции выполнены без отделки оконного проема, без устройства подоконной ПВХ доски, откосов, проступи ПВХ.

Оконные конструкции из ПВХ профилей выполнены с предельными отклонениями:

- провисание открывающихся элементов (створок, полотен, форточек) в собранном изделии не должно превышать 2 мм на 1 м ширины;

- отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 2 мм на 1 м длины на любом участке;

- отклонения от вертикали и горизонтали смонтированных оконных блоков не должны превышать 2 мм на 1 м длины, но не более 5 мм на высоту изделия;

- допустимо наличие царапин, потертостей, сколов.

3. Водоснабжение, водоотведение объекта долевого строительства – централизованное.

- установлены индивидуальные приборы учета расхода холодной и горячей воды, в соответствии с проектом строительства.

- установлена запорная арматура.

4. Теплоснабжение объекта долевого строительства – централизованное.

- выполнена инженерная система отопления, установлены отопительные приборы, стальные панельные радиаторы в соответствии с проектом строительства.

5. Электроснабжение объекта долевого строительства – централизованное.

- выполнена разводка электрокабелей, установлена электроарматура.

- без установки розеток, выключателей, приборов освещения.

6. Инженерная система оповещения о пожаре в соответствии с проектом строительства.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что выполненные Застройщиком объемы строительно-монтажных работ, не обеспечивают полную готовность объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема строительно-монтажных работ по доведению объекта долевого строительства до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в п.1 настоящего приложения, производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Допустимо наличие в плитах перекрытий технических отверстий, сколов, раковин, допустимо наличие усадочных тепловых зазоров/трещин пола.

Невыполнение Застройщиком строительно-монтажных работ, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству объекта долевого строительства.

Стоимость иных строительно-монтажных работ отделочных, электромонтажных и прочих внутри объекта долевого строительства, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены.

Черновую и чистовую отделку объекта долевого строительства, шпаклёвку плит, черновую и чистовую наливку полов объекта долевого строительства и неотапливаемых помещений, регулировку окон, дверей, установку замков, ручек (за исключением входной двери), порожек, установку любого другого необходимого оборудования, не предусмотренного проектом строительства, Участник долевого строительства производит самостоятельно и за свой счет или вправе поручить выполнение отделочных работ подрядной организации.

7.Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства БЕЗ ВЫПОЛНЕНИЯ Застройщиком СЛЕДУЮЩИХ РАБОТ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- без установки внутренних дверных блоков (межкомнатных, кухонных, ванных, санузлов);

- без установки сантехприборов и сантехфаянса (т.е. без ванн, раковин, умывальников, унитазов),

- без установки электрозвонков и электроплит;

- без установки подоконных досок и устройства откосов, порожков оконных и балконных дверных блоков;

- без установки встроенных шкафов, антресолей, разделочных столиков;

- без черновой и чистовой отделки потолков, стен, перегородок (т.е. без штукатурки, шпатлёвки, покраски, без обоев, без облицовки плиткой ванн, кухонь и туалетов, без теплозвукоизоляции), допустимо наличие в плитах межкомнатных и перекрытий технических отверстий, сколов, раковин, допустимо наличие усадочных тепловых зазоров/трещин пола;

- без чистовых полов (т.е. без выравнивающей стяжки, настилки линолеума, паркета, плитки).

Невыполнение Застройщиком указанных выше работ, в том числе не поставка относящихся к ним материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта долевого строительства.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А74»**

Юридический адрес: 454007, г. Челябинск, ул. 40-летия Октября, дом 23, офис 309Б

ОГРН 1227400007636, ИНН 7452158892 / КПП 745201001

р/с 40702810572000069391 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810700000000602, БИК 047501602

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ООО Специализированный застройщик «А74»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_