

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

«___» _____ 20___ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каскад», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Ежикова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства, Участник**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом – Жилой дом (стр. № 2) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже, г. Челябинск, Тракторозаводский район, микрорайон «Яблочный», ул. Самохина 1-я (стр.)** (шифр проекта – 1016-2-2023), расположенный на Земельном участке, кадастровый номер 74:36:0209018:92, по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, микрорайон «Яблочный», улица Самохина 1-я (стр.) со следующими основными характеристиками:

этажность/количество этажей – 10 /11;

высота жилого этажа – 2,80 м;

количество квартир – 110 шт.;

количество нежилых помещений – 15 шт.;

жилая площадь квартир – 3 997,02;

площадь квартир – 5 988,97 м²;

общая площадь квартир (с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом) – 6 234,67 м²;

общая площадь нежилых помещений – 550,83 м²;

общая площадь жилого дома – 8 296,73 м²;

площадь застройки – 1 617,32 м²;

строительный объем общий – 31 786,56 м³;

материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей;

материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;

степень огнестойкости здания – II;

класс функциональной пожарной опасности здания:

жилая часть – Ф1.3;

нежилые помещения – Ф4.3.

класс конструктивной пожарной опасности здания – СО;

класс энергоэффективности – В;

класс сейсмостойкости – отсутствует, поскольку интенсивность сейсмических воздействий для района строительства согласно карте ОСР-97 – А 10% пять баллов, в связи, с чем проектирование и строительство осуществляется без учета сейсмического воздействия.

1.1.2. **Объект долевого строительства, Объект** – Объект долевого строительства, подлежащий передаче по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию в установленном порядке в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. **Земельный участок** - земельный участок, общей площадью 11 473 квадратных метров, кадастровый номер 74:36:0209018:92, разрешенное использование: для строительства жилых домов (стр. №№ 1, 2) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-м этаже, местоположение: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, микрорайон «Яблочный», ул. Самохина 1-я (стр.), на территории которого осуществляется строительство Дома.

* Условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, не являются публичной офертой в порядке статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, платежи (их количество), сроки и порядок оплаты, источники поступления денежных средств (кредитные, собственные и т.д.), иные условия, указанные в форме договора участия в долевом строительстве, могут меняться в зависимости от согласованных условий при заключении договора участия в долевом строительстве, в зависимости от требований кредитных учреждений (при приобретении с использованием ипотечных программ), в иных случаях.

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 и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке Разрешения на строительство.

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

1.1.6. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору осуществляется через эскроу-счет.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. 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 и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU74315000-3-ж-2024 от «23» января 2024г., выданное Администрацией города Челябинска;

- документы, подтверждающие право аренды Застройщика на Земельный участок:

- Договор УЗ № 016196-К-2023 от «13» июля 2023 года аренды земельного участка города Челябинска, дата государственной регистрации: «18» июля 2023 года, номер государственной регистрации: 74:36:0209018:92-74/108/2023-9; право аренды Застройщика зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области «18» июля 2023 года за номером регистрации: 74:36:0209018:92-74/108/2023-8;

- размещение проектной декларации в Единой информационной системе жилищного строительства.

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

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии выполнения Участником условия об оплате Цены договора, передать Участнику следующий объект долевого строительства:

- нежилое помещение № ____ (стр.), общей площадью _____ квадратных метров, расположенное на _____ этаже в _____ подъезде указанного жилого дома со следующими основными характеристиками:

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

3.2. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее **II квартала 2025 года включительно**.

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. Стороны согласовали, что в соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 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» изменением объекта долевого строительства, влекущим соразмерное изменение цены настоящего Договора (стоимости объекта долевого строительства), является расхождение общей площади от проектной площади более 3 %.

3.5. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки, выделение из его состава отдельных земельных участков, его объединение с другими земельными участками, перераспределение, изменение площади исходного Земельного участка, имеет право: изменять категорию Земельного участка, вид разрешенного использования 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 с целью нахождения в залоге у Участника того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, передачу в залог Земельного участка / земельных участков третьим лицам в субаренду, устанавливая сервитуты на Земельный участок (его часть) или образованные из него земельные участки, передавать образованные земельные участки в безвозмездное срочное пользование, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование Земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки, выделение из его состава отдельных земельных участков, его объединение с другими земельными участками, перераспределение, а также на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости относительно площади, границ, категории земель, разрешенного использования, 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 с целью нахождения в залоге у Участника того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам в субаренду, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых из него земельных участков, на передачу образуемых земельных участков в безвозмездное срочное пользование, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также, при необходимости, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

Заклячая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на обременение Земельного участка в целях передачи в субаренду, безвозмездное пользование 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), путем заключения Застройщиком соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (общая стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору) составляет _____ рублей.

Денежная сумма в настоящем Договоре определяется в российских рублях.

4.2. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору осуществляется через эскроу-счет.

4.3. Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: 454048, город Челябинск, улица Энтузиастов, д. 9А, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК 047501602, к/с 30101810700000000602, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 800 200 86 03.

• Депонент: _____

• Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каскад»,

Депонируемая сумма: _____ рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу: в течение _____ с момента регистрации настоящего Договора.

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. Указанные расходы Участник несет самостоятельно за счет собственных денежных средств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение всех необходимых работ по строительству Дома, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику объект долевого строительства в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома и досрочно передать объект долевого строительства 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 долевого строительства в таком случае будет считаться незаконным и необоснованным.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, по целевому назначению.

5.1.3. Передать Участнику объект долевого строительства со следующей степенью отделки и комплектации:

5.1.4. Передать Участнику объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, согласованном Сторонами в разделе 7 настоящего Договора.

5.1.5. После получения Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию передать указанное Разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для обеспечения возможности осуществления государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства Участником.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. 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.

5.3.2. Без согласия Участника на любой стадии строительства вносить в Дом и/или объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации. Без согласия Участника изменять внешний вид и размещение входных групп в Доме, фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности. Уведомление Участника о внесенных изменениях осуществляется в порядке, предусмотренном п. 11.3. настоящего Договора.

5.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ, 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. 5.4.6 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 долевого строительства с третьими лицами. При этом под таким отказом от заключения настоящего Договора со стороны Участника, Стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.4.6 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 незаключению 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.

5.4. Участник обязуется:

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

5.4.2. Принять объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи объекта долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

5.4.3. С даты подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства оплачивать:

- содержание и ремонт объекта долевого строительства;
- 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.).

5.4.4. До подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора 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 долевого строительства не может быть подписан по вине Участника долевого строительства.

5.4.5. До передачи объект долевого строительства:

- не производить никаких работ в объекте долевого строительства, которые изменяют физические и (или) технические характеристики объекта долевого строительства (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки и прочее). Самовольно выполненные участником отдельные и неотделимые улучшения в объекте долевого строительства возмещению Участнику не подлежат. В случае нарушения данного обязательства, Участник обязан привести объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. При отказе Участника от приведения объекта долевого строительства в первоначальное состояние либо несоблюдении Участником сроков приведения объекта долевого строительства в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно выполнить работы по приведению объекта долевого строительства в первоначальное состояние, взыскать с Участника средства, необходимые для приведения объекта долевого строительства 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) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.4.6. 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.

5.4.7. После подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства либо получения одностороннего Акта приема-передачи объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в случаях, предусмотренных настоящим Договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства Участники осуществляют самостоятельно, в том числе постановку объекта долевого строительства на технический учет в органах технической инвентаризации.

5.4.8. Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на объект долевого строительства.

5.4.9. 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.

5.4.10. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора возместить Застройщику в безналичном порядке на расчетный счет, указанный в разделе 12 настоящего Договора, денежные средства, затраченные Застройщиком 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 затраты, фактически понесенные Застройщиком в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.6. Участник вправе:

5.6.1. 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.

В случае если Цена договора не оплачена до уступки Участником права (требования) по такому Договору, требуется письменное согласие Застройщика и заключение трехстороннего Договора о переводе долга. В случае если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки права (требования) будет считаться недействительным. При переводе долга личность Должника имеет особое значение для Застройщика, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника путем внесения изменений в раздел 4 настоящего Договора.

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

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

5.6.2. Участник вправе требовать в судебном порядке расторжения настоящего Договора в случаях:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, в размере более трех процентов от указанной площади;

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

4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийный срок

6.1. Качество объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны договорились, что к отношениям Сторон, возникших в рамках настоящего Договора, не подлежат применению документы 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", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365", что не противоречит ч. 1 ст. 7 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», устанавливающей необходимость соответствия качества объекта долевого строительства лишь обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению, что усадочные трещины в нежилых помещениях, лоджиях / балконах, помещениях мест общего пользования, образуемые при естественной осадке основания (фундаментов) вновь построенного многоквартирного дома, не зависят от действий / воли Застройщика, не являются следствием некачественности выполненных Застройщиком работ по строительству многоквартирного дома, не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению, не влияют на безопасность проживания в объекте долевого строительства, в связи с чем не являются строительным дефектом. Дефекты внутренней отделки, появившиеся в результате появления усадочных трещин устраняются Участником долевого строительства самостоятельно - собственными либо привлеченными силами, за счет собственных денежных средств.

Участник долевого строительства подтверждает, что условия настоящего пункта Договора ему понятны, соответствуют его намерениям и интересам.

6.2. В случае выявления Участником дефектов в объекте долевого строительства и предъявления к Застройщику требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков, 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 долевого строительства 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 долевого строительства и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

Застройщик в течение 20 (Двадцати) 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 генерального подрядчика для проведения осмотра, становления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра объекта долевого строительства.

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

Застройщик безвозмездно устраняет дефекты в установленный срок при условии соблюдения Участником порядка устранения дефектов, установленном в настоящем пункте, за исключением дефектов, которые 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.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее 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 долевого строительства, 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 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.

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 объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема - передачи объекта долевого строительства.

Передача объекта долевого строительства 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 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

7.2. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия объекта долевого строительства строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

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 долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению. Срок устранения таких недостатков составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком Акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

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

Наличие замечаний по отделке объекта долевого строительства не признается Сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства. 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 долевого строительства.

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

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

Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в разделе 12 настоящего Договора. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по адресу, указанному Участником в разделе 12 настоящего Договора.

В случае если Участник уклоняется от получения письма, Стороны договорились, что письмо считается полученным на шестой день от даты поступления письма в почтовое отделение места вручения.

7.5. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления, если иной срок не указан в уведомлении, принять объект долевого строительства по Акту приема – передачи объекта долевого строительства, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. Акт приема-передачи объекта долевого строительства подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185.1 Гражданского кодекса РФ.

7.6. При отказе Участника от принятия объекта долевого строительства 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 долевого строительства 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 долевого строительства Участнику (п. 7.5. настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи объекта долевого строительства. С момента подписания данного акта объект долевого строительства считается принятым Участником без замечаний.

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

7.7. Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п. 5.4.3, 5.4.4 настоящего Договора.

7.8. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи объекта долевого строительства означает, что Участник получает объект долевого строительства 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 долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства долевого участия риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику.

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

7.11. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником в период действия Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства" (именуемое далее по тексту - Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380) осуществляется в порядке и с учетом особенностей, определенном указанным Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380, в редакции, действующей на момент передачи / приемки Квартиры. Стороны согласовали, что в период действия Постановления Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380 сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре. Стороны подписанием настоящего Договора согласовали, что в случае различий порядка передачи / приемки объекта долевого строительства, предусмотренного условиями настоящего Договора, и порядка передачи / приемки объекта долевого строительства, предусмотренного Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380, большую юридическую силу имеет порядок передачи / приемки объекта долевого строительства, предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 N 2380.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он оплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка 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 размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. 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) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.4. При нарушении Участником срока возмещения убытков, предусмотренного п. 5.4.10. настоящего Договора, он выплачивает Застройщику неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

8.5. В период действия Постановления Правительства РФ от 18.03.2024г. N 326 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве" (именуемое далее по тексту - Постановление Правительства РФ от 18.03.2024г. N 326) ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору определяется в порядке и с учетом особенностей, указанных в Постановлении Правительства РФ от 18.03.2024г. N 326.

Стороны подписанием настоящего Договора согласовали, что в период действия Постановления Правительства РФ от 18.03.2024г. N 326 в случае различий условий настоящего Договора о мерах ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору и условий о мерах ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024г. N 326, большую юридическую силу имеет нормы Постановления Правительства РФ от 18.03.2024г. N 326.

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.

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

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

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

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

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

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

10.4. 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 в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте <http://сккасад.рф> информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта долевого строительства Участнику, внесении изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта долевого строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном. Участник самостоятельно осуществляет мониторинг указанной информации.

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

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

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

11.7. Все уведомления, извещения, запросы, заявления, претензии, ответы на заявления и претензии, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в п. 12. настоящего Договора или вручено лично под расписку, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Стороны от его получения или в связи с отсутствием Стороны по почтовому адресу, указанному в п. 12. Настоящего Договора.

Стороны не несут ответственности за ненадлежащее исполнение услуг почтовой связи ФГУП «Почта России», его отделений и филиалов.

11.8. 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.

11.9. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего Договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства РФ. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

11.10. 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.

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему 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 подписанием настоящего Договора подтверждает, что в Договоре отсутствуют условия, не соответствующие его намерениям и интересам, условия, ущемляющие его права, отсутствуют основания для признания пунктов Договора недействительными. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией, проектной декларацией и документами на строительство многоквартирного дома, местоположением многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта долевого строительства, его основные характеристики, в том числе степень отделки и комплектации передаваемого Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства (в случае если Участником выступает гражданин) подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по настоящему Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка). Стороны согласовали, что степень отделки и комплектация объекта долевого строительства является существенным условием настоящего Договора, без достижения согласия по которому, Договор в силу ч. 1 ст. 432 ГК РФ считается незаключенным. Подписанием настоящего Договора, Стороны подтверждают, что по существенному условию настоящего Договора: степень отделки и комплектация объекта долевого строительства, - Сторонами достигнуто соглашение.

11.12. Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, два экземпляра - Участнику, два экземпляра - Застройщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

454076, Челябинская область, Челябинский городской округ, Курчатовский внутригородской район городского округа, город Челябинск, улица Хариса Юсупова, дом 78, помещение 1, кабинет 4

ИНН 7448189746 / КПП 744801001

ОГРН 1167456063092

р/с 40702810100164866395

в Филиале АО «ЮниКредит Банк» в г. Челябинск

к/с 30101810200000000982

БИК 047501982

Директор ООО СЗ «Каскад»

_____ А.В. Ежиков

М.п.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ЗАСТРОЙЩИК

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

Директор ООО СЗ «Каскад»

_____ А.В. Ежиков
М.п.