

**Договор № \_\_\_\_\_**  
Об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Производственно-Строительная компания «Строй-Т»**, в лице директора Ахмитжанова Дениса Рашитовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее по тексту Договора именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» в актуальной редакции. (Далее по тексту – Закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_

- Договор аренды земельного участка от 02.03.2017 г., запись регистрации 74:36:04002013:803-74/001/2017-1 от 20.03.2017 г.

- Заключение \_\_\_\_\_ г. о соответствии застройщика и проектной декларации, требованиям Закона №214-ФЗ.

1.2.3. Размещение проектной декларации 16 июня 2017 года на сайте [www.stroy-t74.ru](http://www.stroy-t74.ru).

1.3. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с имеющимся у него 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). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

1.4. Расчет общей приведенной (проектной/фактической) площади жилого помещения осуществляется в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №854/пр от 25.11.2016 г.

**2. Предмет договора**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом \_\_\_\_\_ (стр.) \_\_\_\_\_ этап (далее – Дом), включая Квартиру № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), состоящую из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) жилых комнат и находящуюся на \_\_\_\_\_-ом этаже, в \_\_\_\_\_-ом подъезде (далее по тексту Договора «Квартира», «Объект», «Объект долевого строительства»), назначение: жилое помещение, расположенный по строительному адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, Советский район, Военный городок №18, на земельном участке площадью 38 137 кв.м., кадастровый номер 74:36:0402013:803 и после получения разрешения на ввод указанного Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры и принять Квартиру, в срок, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.) Квартиры, является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Общая приведенная проектная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе площадь части лоджий и/или балконов- \_\_\_\_\_ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента).

Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджий и/или балконов составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м <sup>2</sup> (без лоджий/балконов)	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспом-го исп-я	
						Условный №комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>	Наимен. пом-я	Площадь, м <sup>2</sup>

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится в соответствии с п. 2.5. настоящего договора.

После завершения строительства Объекта и его приемки Застройщик передает указанную Квартиру Участнику долевого строительства, и предоставляет право на оформление Квартиры в собственность.

2.2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки и разводки внутренних инженерных систем. **Внутренняя чистовая отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производятся иждивением Участника долевого строительства.**

**Квартира передается без чистовой отделки в следующем техническом состоянии:**

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии;
- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);
- разводка системы отопления вертикальная постоянная, выполнена стальными трубами;
- отопительные приборы устанавливаются в комплекте с клапанами с терморегуляторами для радиатора, согласно проекту; (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры)
- стояки водоснабжения вертикальные водогазопроводными оцинкованными трубами согласно проекту;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются на квартирном отводе от стояка в квартире;
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется, заглушка ставится после водосчетчика;
- сантехприборы не устанавливаются;
- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;
- автономные дымовые пожарные извещатели не устанавливаются;
- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;
- отделка пола не выполняется;
- внутренняя отделка балкона (лоджии) не выполняется;
- остекление балконов или лоджий выполняется/не выполняется; остекление балконов или лоджий, предусмотренное проектом, не является ограждающей конструкцией и не защищает помещение лоджии или балкона от атмосферных воздействий; Требования ГОСТ 21519-2003, ГОСТ 30971-2002, ГОСТ 23166-99 на остекленные лоджии (балконы) не распространяются
- внутриквартирные двери и дверные блоки не устанавливаются;
- входная дверь (временная) -металлическая, производства КНР (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры).

В квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами). Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

2.2.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности, а также с установленным оборудованием, предусмотренным настоящим договором.

2.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

2.4. Указанный в пункте 2.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.5. По результатам обмеров Органом технической инвентаризации площадь приобретаемого объекта может увеличиться (уменьшиться) по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 2.1. Договора об участии в долевом строительстве. В случае увеличения площади размер стоимости Квартиры изменяется Застройщиком в одностороннем порядке исходя из количества квадратных метров, превышающих количество, указанное в пункте 2.1. Договора. В случае уменьшения площади, Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные деньги. Доплата либо возврат производится исходя из установленной Застройщиком цены за 1 кв.м. за фактически сложившуюся окончательную приведенную площадь квартиры по нижеследующей формуле.

Превышением допустимого изменения общей площади Квартиры по результатам технической инвентаризации, считается изменение ее общей площади более чем на 5% (пять процентов) от площади, указанной в договоре.

Стороны договорились, что окончательная стоимость приобретаемой по настоящему договору Квартиры, которая должна быть оплачена Участником долевого строительства в рамках настоящего договора об участии в долевом строительстве рассчитывается по ниже следующей формуле:

$$S = (A+k*C) *D, \text{ где}$$

S- окончательная стоимость приобретаемого по договору об участии в долевом строительстве имущества.

A- фактическая общая площадь квартиры, указанная в кадастровом паспорте, кв.м.

k- понижающий коэффициент для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения.

C- фактическая площадь лоджии или балкона, указанная в кадастровом или техническом паспорте, кв.м.

D- цена одного квадратного метра, в соответствии с настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему.

Все доплаты за метраж производятся в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства 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 Квартиры, вносимые Участниками долевого строительства по результатам обмеров Органом технической инвентаризации, являются составляющей частью цены Квартиры и не могут рассматриваться как самостоятельные платежи не связанные с ценой Квартиры.

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 приобретаемой по настоящему договору Квартиры применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки Квартиры на кадастровый учет.

2.6. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на новых Участников долевого строительства несут новые Участники долевого строительства.

2.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартир Участнику долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ обеспечивается:

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартир путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям законодательства Российской Федерации, в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ.

- залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 Закона № 214-ФЗ.

2.8. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельного участка, указанного в п.2.1. настоящего Договора (далее по тексту «Земельный участок»), либо путем выделения части указанного Земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении Земельного участка, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка (права аренды Земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, 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 и качество элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

### 3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Передает Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее **31.03.2018** года, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.1. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию определен в проектной декларации.

3.2. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи квартиры и акт приема-передачи ключей, только по факту полного расчета за Квартиру, в т.ч. после внесения всех оплат согласно пунктам 2.5 и 4.3 настоящего Договора, в установленные договором для этих платежей сроки. Полной оплатой за квартиру является оплата цены квартиры, определенной исходя из фактической общей площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) увеличенной на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 2.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра.

3.3. Гарантирует, что:

3.3.1. Квартира, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.3.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.4. Уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства (квартиры) к передаче, в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участником 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. Получивший сообщение застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с Договором и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 4.5 Договора срок;

В случае если Участник долевого строительства 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 заказного письма, стороны договорились что письмо считается полученным на 10 день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

3.5. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на Квартиры обеспечивает уведомление органа регистрации прав о завершении строительства (создания) многоквартирного дома.

3.6. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Если договором предусматривается проведение отделочных работ, то порванные обои и линолеум, после заселения не восстанавливаются, так как считаются возникшими в процессе эксплуатации квартиры.

3.7. Застройщик имеет право вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Дом и квартира будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

4.2. Вносит в кассу, либо перечисляет на расчетный счет Застройщика, либо передает векселя, либо производит зачет встречных требований по обязательствам Застройщика в счет финансирования строительства Объекта в размере и порядке, обозначенные в разделе 5 настоящего Договора. Способ внесения денежных средств определяется по согласованию с Застройщиком.

4.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

Так же несет в полном объеме расходы на организацию работ по обследованию (паспортизации) и кадастровых работ, технических планов в отношении Квартиры. Выше названные работы оплачивается в кассу Застройщика в размере 2500 (Две тысячи пятьсот) рублей за квартиру и в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за нежилое помещение. Указанные платежи производятся в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5-ти календарных дней с момента уведомления о готовности Объекта. Кадастровый паспорт, технический паспорт, технический план на бумажном носителе или на электронном носителе Участник долевого строительства заказывает самостоятельно и за свой счет.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора об участии в долевом строительстве Застройщик оплачивает за себя, а Участник долевого строительства компенсирует Застройщику в кассу Застройщика в размере **3 000,00** (Трех тысяч) рублей в срок последнего платежа, указанного по п.5.1. настоящего договора.

4.4. С момента передачи Квартиры по Акту приема-передачи обязуется нести расходы по ее эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома. Участник обязан оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче (п. 3.4. настоящего Договора).

4.6. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи квартиры, явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься, считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

4.7. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка, при перечислении денежных средств, а также при покупке векселей в оплату по настоящему Договору.

4.8. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

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

## 5. Цена договора

5.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора без чистовой отделки составляет \_\_ (\_\_) **рублей**, из расчета \_ (\_\_) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади, НДС не предусмотрен. Оплата стоимости Квартиры осуществляется путем внесения денежных средств, в кассу Застройщика на указанную сумму:

- \_ (\_\_) **рублей** за счет собственных денежных средств, в срок не позднее «\_\_» \_\_ года.

Указанная цена 1 квадратного метра является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случаев подписания обоими сторонами дополнительных соглашений, увеличивающих стоимость договора.

Полной оплатой за квартиру является оплата цены квартиры, определенной исходя из фактической площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) на фактическую площадь балкона или лоджии (п. 2.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра.

5.2. Участник вносит инвестиции за счет собственных денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

5.3. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 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».

5.4. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. согласно пп.2.5. и 4.3. Договора, ему выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

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

## 6. Государственная регистрация договора

6.1. Застройщик и Участник предоставляют данный Договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

6.2. После подписания настоящего Договора, Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней направляет своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора.

6.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства в полном объеме.

## 7. Порядок приема-передачи квартиры

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. При отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный пунктами 3.1 и 4.5. настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно абзацу 4 п. 7.3. настоящего договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи), Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

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

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

Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе согласно с пунктами 2.5., 4.3., 5.1. настоящего договора. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором.

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

7.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки, указанные в пункте 7.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5 (пятого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

7.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи по причине не согласия с площадью Квартиры, если изменение площади не превышает пределов, установленных настоящим договором, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства (п.3.7 настоящего договора).

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

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Квартиры;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности

Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

## 8. Ответственность сторон

8.1. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (в том числе платежа по п. 2.5. настоящего Договора), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях не исполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по рассмотренным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет стоимости настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

В случае, если объект приобретался участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего договора Участник долевого строительства обязан в течении 3 банковских дней с момента расторжения договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.

8.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 4.5 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении срока принятия Квартиры, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры).

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей статьей одностороннего Акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок;

2) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8.7. Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях перечисленных пунктом 8.6. настоящего Договора – в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктами 2.5, 4.3., 5.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к Застройщику, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке**, на основании п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

8.10. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Квартиры, 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. 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.

8.12. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п.8.10., 8.11. настоящего договора Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения настоящего договора при отказе Застройщика от договора в одностороннем порядке, либо подписания соглашения о расторжении настоящего договора, если Застройщиком на основании заявления Участника долевого строительства будет принято решение о расторжении договора, возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, возместить денежные средства, уплаченные Застройщиком в качестве страховой премии, по страхованию объекта долевого строительства, а так же фактически понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. Указанные в настоящем пункте, а также в п.8.10, 8.11. настоящего договора суммы расходов, убытков и штрафа Застройщик вправе удержать из средств, подлежащих возврату Участку долевого строительства, в случае если на момент расторжения настоящего договора такие денежные средства были Участником долевого строительства внесены Застройщику.

8.13. Настоящим пунктом договора стороны договорились и пришли к соглашению о том, что, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.**

8.14. В случае нарушения Участником долевого строительства условий пункта 10.3 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 так же возмещает все убытки, причиненные Застройщику нарушением условий указанного пункта, с правом удержания Застройщиком указанной суммы из имеющихся у Застройщика денежных средств участника.

## 9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запретительные акты государственных органов.

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



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

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

#### **10. Заключительные положения**

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

10.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав и/или переводе долга по настоящему Договору, заключенные Участником без согласия Застройщика являются ничтожными.

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 п.5.1 настоящего Договора.

Все последующие уступки прав требований по настоящему Договору допускаются только при условии наличия письменного согласия Застройщика.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику долевого строительства заказной корреспонденцией.

Договор будет считаться расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

10.7. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) подлинных экземплярах по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года 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.

10.9. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

#### **11. Срок действия договора**

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

11.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

#### **12. Реквизиты и подписи сторон**

**Участник долевого строительства**

**Застройщик**

**ООО ПСК «Строй-Т»**

454008, г. Челябинск, Свердловский тракт, д.9,  
оф.212

ИНН 7448201048/ КПП 744801001

ОГРН 1177456013184

Р/сч 40702810690000023780

в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК, г. Челябинск

БИК 047501779

К/сч. 30101810400000000779