

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

« ____ » _____ 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «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», 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 по индивидуальному проекту (стр. № 16) в первых этажах со встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового назначения, 1 очередь строительства** (шифр проекта – 881-2018), расположенный на Земельном участке, кадастровый номер 74:36:0601005:304, по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, в границах улиц Академика Макеева – 250-летия Челябинска – Салавата Юлаева, со следующими основными характеристиками:

этажность/количество этажей – 16 /17

высота жилого этажа – 2,80 м

количество квартир – 351 шт.

в том числе:

- 1-комнатных – 48 шт.;

- 2-комнатных – 48 шт.;

- 2-комнатных (студия + 1 комната) – 127 шт.;

- 3-комнатных (студия + 2 комнаты) – 79 шт.;

- 3-комнатных - 32 шт.;

- 4-комнатных (студия + 3 комнаты) – 17 шт.;

жилая площадь квартир – 11 528,98 м²

площадь квартир – 18 211,73 м²

общая площадь квартир (с учетом летних помещений) – 19 089,01 м²

площадь жилого дома – 28 318,84 м²

площадь застройки – 2 043 м²

строительный объем общий – 93 831,71 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;

класс конструктивной пожарной опасности здания – СО;

класс энергоэффективности – В (высокий);

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. **Квартира, Объект долевого строительства** – 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 14 443 квадратных метров, кадастровый номер 74:36:0601005:304, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого дома (стр. № 16) со встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового назначения в первых этажах, 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 Квартиры.

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» (именуемый далее по тексту - Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU74315000-103-ж-2018 от «29» июня 2018 года, выданное Администрацией города Челябинска;

- документы, подтверждающие право собственности Застройщика на Земельный участок:

• Договор купли-продажи земельного участка от «29» сентября 2017 г., переход к Застройщику права собственности на земельный участок зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в установленном законе порядке, номер государственной регистрации права собственности: 74:36:0601005:304-74/001/2017-2, дата государственной регистрации: «17» октября 2017 года;

- Заключение № 10 от «14» марта 2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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», выданное Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области;

- размещение проектной декларации в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте <http://скасклад.рф>.

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:

- _____ квартиру № _____ (стр.), общей площадью без учета площади лоджии – _____ квадратных метров, общей площадью с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5 – _____ квадратных метров, расположенную на _____ этаже в _____ подъезде указанного жилого дома со следующими основными характеристиками:

- общая площадь жилой комнаты – _____ квадратных метров,
- общая площадь кухни – _____ квадратных метров;
- общая площадь ванной комнаты – _____ квадратных метров;
- общая площадь туалета – _____ квадратных метров;
- общая площадь коридора – _____ квадратных метров;
- общая площадь лоджии – _____ квадратных метров;
- общая площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – _____ квадратных метров;

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

3.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее **III квартала 2020 года**.

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 Квартиры), является расхождение общей площади Квартиры, общей площади Квартиры с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5, в том числе общей площади комнат, общей площади помещений вспомогательного назначения и общей площади лоджии, от проектной площади более 3 %.

3.5. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору обеспечивается:

3.5.1. Залогом Земельного участка общей площадью 14 443 квадратных метров, кадастровый номер 74:36:0601005:304, расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Калининский район, в границах улиц Академика Макеева – 250-летия Челябинска – Салавата Юлаева, на котором осуществляется строительство Дома, и строящегося Дома в пользу Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора.

С даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома до даты передачи Квартиры, Квартира считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи, право залога не распространяется на данный объект долевого строительства.

Залог Земельного участка, находящегося у Застройщика в собственности, прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в Доме, построенном (созданном) на данном Земельном участке. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом и/или настоящим Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами РФ денежных средств.

3.5.2. Обязательными отчислениями в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ИНН 7704446429, ОГРН 5177746100032).

3.6. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия залога земельного участка в пользу Участника в соответствии с п. 3.5.1. настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, имеет право: изменять вид разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также проводить работы по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, ставить образованные земельные участки на кадастровый учет, менять предмет залога после преобразования Земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, передачу в залог Земельного участка / земельных участков третьим лицам, в аренду, 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 Застройщиком или иным правообладателем Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, изменение вида разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также на проведение работ по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, на постановку образованных земельных участков из Земельного участка на кадастровый учет, на изменение предмета залога после преобразования Земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам, в аренду, 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 аренду (субаренду) 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.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (общая стоимость Квартиры по настоящему Договору) составляет _____ рублей.

Денежная сумма в настоящем Договоре определяется в российских рублях.

4.2. Уплата цены настоящего Договора осуществляется в течение _____ с даты государственной регистрации настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3. 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 Квартиру в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома и досрочно передать Квартиру 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 Квартиры в таком случае будет считаться незаконным и необоснованным.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, строго по целевому назначению – на строительство Дома в соответствии с разрешительной документацией.

5.1.3. Передать Участнику Квартиру со следующей степенью отделки и комплектации:

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

5.1.5. Не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию передать полученное Разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для обеспечения возможности осуществления государственной регистрации права собственности на Квартиру Участником.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

5.1.7. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.8. После полной оплаты Участником цены настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требования Участника выдать последнему справку, подтверждающую исполнение обязательств по оплате цены настоящего Договора.

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

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. 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 и/или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего Договора.

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

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

5.3.4. Неисполнение Участником п. 5.4.6 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 Квартиру 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 Квартиру и подписать Акт приема-передачи Квартиры в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

5.4.3. После подписания Акта приема-передачи Квартиры оплачивать:

- содержание и ремонт Квартиры;
- 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 Квартиры выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора. В случае не выполнения Участником данных обязательств, стороны приходят к соглашению о том, что при таких обстоятельствах Акт приема-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника долевого строительства.

5.4.5. До передачи Квартиры:

- не производить никаких работ в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки и прочее). Самовольно выполненные участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат. В случае нарушения данного обязательства, Участник обязан привести Квартиру в прежнее состояние в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. При отказе Участника от приведения Квартиры в прежнее состояние либо несоблюдении Участником сроков приведения Квартиры в прежнее состояние, Застройщик вправе самостоятельно выполнить работы по приведению Квартиры в прежнее состояние, соответствующее

проектной документации и настоящему Договору, взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Квартиры 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 Квартиры либо получения одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, составленного Застройщиком в случаях, предусмотренных настоящим Договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участники осуществляют самостоятельно, в том числе постановку Квартиры 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 Квартиру.

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 Квартиры.

5.6. Участник вправе:

5.6.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, указанных в п. 5.1.8 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

5.6.3. 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 Квартиры. Гарантийный срок

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

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований, которые приводят к ухудшению качества Квартиры или делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, в контексте положений Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», иные отклонения Стороны не будут считать недостатками.

6.2. В случае выявления Участником дефектов в Квартире, 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 Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, 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 Квартире 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 Квартиры.

На основании Акта осмотра Квартиры 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 Квартиру, 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 передаваемой Участнику Квартиры, 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 Квартиры

7.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема - передачи Квартиры.

Передача Квартиры 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 Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае если Квартира построена Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры 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 Квартиры, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Квартиры.

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

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

7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, 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 Квартиры к передаче по Акту приема – передачи Квартиры 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.

7.5. Участник обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления принять Квартиру по Акту приема – передачи Квартиры, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. В случае наличия у Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в п. 6.2, 7.2 настоящего Договора.

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

7.6. При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от ее принятия в срок, предусмотренный пунктом 7.5. 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 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 Квартиры Участнику (п. 7.5. настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Квартиры. С момента подписания данного акта Квартира считается принятой 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 Квартиры 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 Квартиры означает, что Участник получает Квартиру 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 Квартиры до его передачи Участнику несет Застройщик.

С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры 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 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он оплачивает неустойку (пени) в соответствии со статьей 5 Закона в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. 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. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

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://скаскад.рф>, информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта долевого строительства Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта долевого строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

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

11.5. 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.

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. Настоящий договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, два экземпляра - Участнику, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью

Строительная компания «Каскад»

Юридический адрес: 454106, город Челябинск,

проспект Победы, дом 238, офис 14

ИНН 7448189746 / КПП 744801001

ОГРН 1167456063092

р/с 40702810272000031852

Челябинское отделение № 8597 ПАО Сбербанк

г. Челябинск

к/с 30101810700000000602

БИК 047501602

Директор ООО СК «Каскад»

А.В. Ежиков

М.п.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью
Строительная компания «Каскад»

Директор ООО СК «Каскад»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

_____ А.В. Ежиков
М.п.