

ДОГОВОР № 10-04/___-18
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

«__» _____ 2018 года

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании нотариальной _____, с одной стороны,
и гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «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 - Многоквартирный Жилой дом № 16, расположенный по адресу: Краснопольская площадка, микрорайон № 50 в Курчатовском районе города Челябинска Челябинской области, на земельном участке с кадастровым номером:

- 74:36:0714001:16257 – площадью 24928 кв.м. - (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора УЗ № 012490-К-2014 аренды земельного участка города Челябинска от 09.01.2014 г. в редакции соглашения от 27.04.2015 г.

Основные характеристики Дома:

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	Жилой дом № 16
3	Этажность, шт.	11
4	Количество этажей, шт.	11
5	Общая площадь многоквартирного дома, м ²	16808,61
6	Материал наружных стен и каркаса объекта	Со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей
7	Сведения о материале поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
8	Сведения о классе энергоэффективности	В
9	Сведения о сейсмостойкости	Сейсмичность здания для региона Челябинской области не нормируется

1.1.2. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства Дома и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном законом порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, 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.

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.5. Общая приведенная площадь жилого помещения – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон);
- Договором УЗ № 012490-К-2014 аренды земельного участка города Челябинска от 09.01.2014 г. (далее – Договор аренды);
- Дополнительное соглашение от 27.04.2015 г. к договору УЗ № 012490-К-2014 аренды земельного участка города Челябинска от 09.01.2014 г.
- Разрешением на строительство объекта недвижимости № RU74315000-127-ж-2018 от 29.06.2018 г, выданным Администрацией города Челябинска.

2.2. 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 передать Участнику Квартиру со следующими основными характеристиками:

Номер Квартиры (строительный)	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Этаж, на котором расположена Квартира	
Общая площадь (проектная) Квартиры, кв.м.	
Количество комнат в Квартире	
Площадь (проектная) комнат в Квартире, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования в Квартире	
Площадь (проектная) помещений вспомогательного использования в Квартире, кв.м. в том числе:	
Прихожая, кв.м.	
Коридор, кв.м.	
Ванная, кв.м.	
Кухня, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Количество лоджий (балконов) в Квартире	
Площадь (проектная) лоджий (балконов) в Квартире, кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м	

а другая сторона – Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в **собственность** вышеуказанную Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

План Квартиры в графической форме с указанием расположения комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий (балконов), местоположения Квартиры на этаже Дома указан в Приложении к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Участник перечисляет Застройщику денежные средства на долевое строительство Дома (Квартиры), а Застройщик:

- обеспечивает строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, необходимом для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее «31» декабря 2019 г.

- передает Участнику **собственность** Квартиру в степени готовности, в соответствии с п. 5.1.3., 5.1.4. настоящего Договора, не позднее «31» марта 2020 г.

3.3. Цена договора составляет _____ (_____) рублей РФ, НДС не предусмотрен и определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены 1 кв.м. приведенной площади Квартиры.

Цена 1 кв.м. приведенной площади Квартиры – _____ (_____) рублей ___ копеек РФ, НДС не предусмотрен. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

3.4. В случае, если по результатам обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Квартиры окажется более или менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора (проектной), а разница составит менее 5 (Пяти) процентов, цена Договора остается без изменений.

3.5. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается:

3.5.1. Залогом права аренды Земельного участка и строящегося Дома в пользу Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента ввода в эксплуатацию Дома и передачи Квартиры по акту приема-передачи (передаточному акту) Участнику;

3.5.2. Обязательными отчислениями (взносами) застройщиком в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) созданной Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

3.6. Участник долевого участия дает свое согласие:

- на изменение предмета залога в связи с разделом, выделом, перераспределением и иным изменением границ исходного Земельного участка путем его межевания и образования новых участков в соответствии с документацией по планировке и межеванию территории;

- на прекращение и/или изменение права залога на участки, образованные из исходного Земельного участка, если данные образованные участки в соответствии с проектом планировки и межеванию территории не предназначены для размещения Дома, в котором находится Квартира;

- на заключение Застройщиком договора аренды (дополнительного соглашения к договору аренды) на все земельные участки, образованные в результате преобразования исходного Земельного участка. Стороны пришли к соглашению, что Земельные участки, образованные после преобразования (в том числе раздела) исходного Земельного участка, и не занятые под размещение Дома, в котором расположена Квартира, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков.

- на выкуп Земельного участка в собственность Застройщика в случае, если земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположена Квартира, находится на момент заключения настоящего договора у Застройщика на праве аренды;

- на передачу прав и обязанностей Застройщика любому третьему лицу полностью, либо в части.

- на замену арендатора (правообладателя) Земельного участка.

- на установление сервитута или передачи части Земельного участка в субаренду для целей благоустройства, в том числе для проведения ремонтных работ или обеспечения эксплуатации инженерных коммуникаций, а также установления охранных или санитарно-защитных зон.

Настоящим Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком, Управлением Росреестра, иными лицами, в т.ч. органами государственной власти, всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

При необходимости в целях образования новых Земельных участков (частей земельного участка), государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации указанных изменений документы или совершить соответствующие действия, в том числе предоставить соответствующее согласие/заявление или подать соответствующее заявление в Управление Росреестра в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса Застройщика или органа государственной власти.

4. Порядок расчетов между Сторонами

4.1. Расчеты между сторонами производятся в следующем порядке:

4.1.1. Платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек РФ осуществляется Участником Застройщику в безналичном порядке, путем перечисления на расчетный счет Застройщика № 40602810709280005628, открытый в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт получения указанных средств Застройщиком.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее «31» декабря 2019 г. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с положениями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

5.1.4. Передать Участнику Квартиру со следующими выполненными работами:

-
-
-
-

Качество отделки, требования к которому установлены настоящим Договором, должно соответствовать строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

Качество поверхностей потолков, стен должно соответствовать СП 71.13330.2017, утвержденного Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2017 г. № 128/пр, качество поверхности пола должно соответствовать СП 29.13330.2011, утвержденного Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27 декабря 2010 г. № 785., в соответствии с которыми допускается наличие неровностей стен до 3-х мм, неровностей потолка до 3 мм, неровностей пола до 2-х мм., что не влияет на возможность эксплуатации Квартиры.

5.1.5. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет в адрес Участника уведомление о своей готовности передать Квартиру.

Адресом Участника считается адрес проживания (местонахождения), указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник сменит адрес проживания (местонахождения), указанный в Договоре, не уведомив письменно Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику.

5.1.6. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее «31» марта 2020 г. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

5.1.7. 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 не производится.

5.1.8. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник осуществляет самостоятельно и за счет собственных средств. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права.

5.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи их по акту приема-передачи Участнику.

5.1.10. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.11. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника извещение в письменной форме об увеличении срока, установленного в п. 5.1.1. Договора.

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

5.2. Застройщик имеет право:

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

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

5.2.3. Изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома, его входной группы, без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

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

5.2.5. В случае нарушения Участником п. 5.3.7. настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры с третьими лицами. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдения Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.7. Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником одного из следующих действий или бездействий:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление Росреестра по Челябинской области) с заявлением о государственной регистрации Договора;

- уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации Договора;

- уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе достаточном для проведения государственной регистрации Договора;

- подача в Управление Росреестра по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- приостановление государственной регистрации Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации Договора.

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

5.2.6. В случае предъявления Участником Застройщику необоснованного требования о расторжении настоящего Договора, требовать от Участника возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора и Соглашения о его расторжении, а также транспортных и иных расходов, понесенных Застройщиком в связи с расторжением настоящего Договора.

5.2.7. Досрочно передать Участнику долевого строительства Квартиру.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные п.4.1. настоящего Договора.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры осуществить приемку Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим пунктом срок, или при отказе Участника от принятия Квартиры, Застройщик вправе применить штрафные санкции к Участнику, предусмотренные п. 9.7. настоящего Договора.

Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участником, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Участника от его получения либо отметки об отсутствии Участника по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязуется оплачивать:

- содержание и ремонт жилого помещения;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, в том числе постановку Квартиры на технический учет в органах технической инвентаризации.

5.3.4. После передачи Квартиры и до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом;
- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

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

5.3.6. Письменно уведомлять Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

5.3.7. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента его подписания.

5.3.8. В случае предъявления Участником Застройщику требования в письменном виде о расторжении настоящего Договора Застройщик вправе согласиться на досрочное расторжение настоящего Договора, заключив с Участником Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве (далее – Соглашение), содержащее условие о возмещении Участником Застройщику затрат, понесенных Застройщиком, в том числе на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области такого Соглашения, а также за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора. При этом срок внесения Участником денежных средств, причитающихся Застройщику в порядке возмещения указанных выше затрат определяется в Соглашении, но не может превышать 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами Соглашения.

5.4. Участник вправе:

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

5.4.2. Уступать право требования по настоящему договору только после полной уплаты Участником цены договора в срок: с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

В этом случае Акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщика о необходимости приемки Квартиры, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи.

Наличие дефектов в 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, согласно п. 7.2. настоящего Договора. При отказе Участника от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи.

6.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.3.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в т.ч. путем предъявления требований об устранении дефектов, не являющихся существенными согласно п. 6.1. и п. 7.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления Участнику долевого строительства письменно сообщения, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного абз.1 настоящего пункта одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента подписания указанного одностороннего акта Квартира считается принятой Участником долевого строительства без замечаний.

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

6.3. Просрочка Участником долевого строительства исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п.п. 5.3.2. настоящего Договора.

6.4. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.6. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.3.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 Закона), Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 5.3.2. настоящего Договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участника, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Участника от его получения либо отметки об отсутствии Участника по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

6.7. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Качество Квартиры. Гарантия качества. Порядок урегулирования претензий и устранения недостатков

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, обязательным требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иным положениям обязательных национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий Договора, требований технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования согласно положениям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 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.

Стороны пришли к соглашению, что стоимость Квартиры сформирована с учетом наличия в Квартире возможных неровностей стен, потолка, имеющих отклонение от горизонтали или вертикали, не превышающее 3 мм, в отношении поверхности пола допускается наличие неровности, если отклонение не превышает 2 мм, что не является недостатком (п. 5.1.14. Договора).

7.2. В случае выявления Участником дефектов при осмотре Квартиры, Участник обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры и направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов при осмотре Квартиры, отказ Участника от подписания Акта приема-передачи недопустим. 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 30 календарных 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, установления 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 тех дефектов, которые произошли вследствие нормального износа, в том числе, связанных с естественным процессом усадки Дома, или нарушения требования технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного Участником или привлеченным им третьими лицами.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Квартиры первому Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года со дня передачи Квартиры первому Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры.

7.5. В случае выявления недостатков/дефектов в процессе эксплуатации Квартиры в течение гарантийного срока Участник обращается к Застройщику с соответствующей претензией. После получения претензии Застройщик осуществляет осмотр Квартиры в целях проведения экспертизы качества Квартиры за свой счет в течение 15 рабочих дней с момента получения претензии, о чем предварительно уведомляет Участника. Участник обязан обеспечить доступ в квартиру в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика.

Собственник обязан присутствовать при проведении экспертизы качества Квартиры и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение Застройщика в судебном порядке.

Если в результате экспертизы по качеству Квартиры и проверке наличия недостатков/дефектов, указанных в претензии будет установлено, что недостатки/дефекты возникли вследствие обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, Участник обязан возместить Застройщику расходы на проведение экспертизы. При этом в случае, если при проведении экспертизы возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

Стороны пришли к Соглашению, что в случае, если Участник без обращения к Застройщику провел свою экспертизу качества Квартиры без согласования экспертной организации с Застройщиком и без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

В соответствии со ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", Участник вправе провести оценку восстановительного ремонта и качества Квартиры самостоятельно или с привлечением третьих лиц с последующим возложением расходов по ее проведению на Застройщика только в случае нарушения Застройщиком обязательства по проведению данной экспертизы или сроков ее проведения (бездействие Застройщика), установленных настоящим пунктом.

Стороны пришли к соглашению, что экспертиза качества Квартиры проводится Участником самостоятельно в случае неисполнения Застройщиком обязательств по проведению экспертизы и осуществляется силами следующих экспертных организаций: Южно-Уральская торгово-промышленная палата (ИНН 7451016239) или ФБУ Челябинская ЛСЭ Минюста России (ИНН 7452000369), либо иная организация, имеющая допуск к выполнению работ по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, соответствующее исправное техническое оборудование (что подтверждается свидетельством о поверке), квалифицированных специалистов в штате, в том числе по определению стоимости работ и материалов по восстановительному ремонту, письменно согласованная Участником с Застройщиком.

7.6. Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры направляется заблаговременно, не менее, чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты осмотра, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни с пн. по пт с 8 часов 30 минут до 17 часов 30 минут).

7.7. Стороны пришли к соглашению, что в течении гарантийного срока и срока службы, срок устранения строительных недостатков, выявленных при приемке Квартиры или в процессе ее эксплуатации, составляет не более сорока пяти рабочих дней с даты составления Сторонами акта осмотра и дефектной ведомости. В случае, если во время устранения недостатков в Квартире станет очевидным, что они не будут устранены в определенный настоящим пунктом срок, Стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков Квартиры, а в случае, если данный срок не соблюден Застройщиком по причинам, за которые он не отвечает, письменное заключение Соглашения о продлении срока между Участником и Застройщиком является обязательным.

7.8. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 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. 7.1.-7.4. понятно, последствия известны.

8. Срок действия Договора

8.1. 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 несет Участник.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме в соответствии с п.11.10 настоящего Договора.

9. Ответственность Сторон

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

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

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи объекта долевого строительства Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником денежных средств за каждый день просрочки.

9.4. При нарушении Застройщиком условий п. 5.1.4. настоящего Договора при наличии одновременно нарушения сроков устранения дефектов, установленных п. 7.2 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от стоимости работ по доведению состояния отделки и оборудования до предусмотренного настоящим Договором за каждый день просрочки.

9.5. В случае неполучения Застройщиком денежных средств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном п. 3 ст.9 Закона.

9.6. В случае нарушения Участником срока внесения денежных средств, предусмотренного п. 5.3.8. настоящего Договора он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

9.7. За нарушение Участником обязательства, предусмотренного п. 5.3.2. настоящего Договора, а также сроков его исполнения, Застройщик вправе потребовать выплату неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены Договора, предусмотренной п. 3.3. настоящего Договора за каждый день просрочки до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

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.

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.

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

11. Заключительные положения

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

11.2. 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.

11.3. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика «<http://ipoteka-74.ru/>» информация о ходе строительства Объекта, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта строительства Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей объекта строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о выше указанном.

11.5. План создаваемых объектов недвижимого имущества с указанием их местоположения и количества находящихся в составе создаваемых объектов недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

11.6. Стороны определили, что будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора (вне зависимости от их предмета) в обязательном досудебном порядке путем переговоров. При этом под переговорами понимаются письменные обращения одной Стороны в адрес другой Стороны, с обязательным указанием обратного почтового адреса на обращении. В случае отсутствия в тексте письменного обращения, поступившего от Участника в адрес Застройщика информации об обратном почтовом адресе Участника, почтовый адрес Участника определяется в соответствии с п. 5.1.5. Договора. Срок рассмотрения обращения Стороны 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента получения обращения другой Стороной.

11.7. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор на рассмотрение в суд, только в случае предварительного принятия мер по урегулированию спорных вопросов во вне судебном порядке, в соответствии с п. 11.6. настоящего Договора.

11.8. Все уведомления, извещения, запросы, заявления, претензии, ответы на заявления и претензии, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в 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 не надлежащее исполнение услуг почтовой связи ФГУП «Почта России» его отделений и филиалов.

11.9. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства – Квартиры.

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

11.12. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»

ИНН 7453094401, КПП 745301001

Адрес места нахождения: 454091, г. Челябинск, пл. Мопра, д.8А, тел 245-60-60

р/с 40602810709280005628 в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге

к/с 30101810000000000988

БИК 046577952/ КПП 665843001

М.П. / _____ /

Участник:
