

ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве для личных нужд Одиннадцатизэтажного (в том числе, количество подземных этажей один) многоквартирного жилого дома. напротив дома №82 по улице Кирова, расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, город Миасс.

г. Челябинск

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАНТ-СТРОЙ», в лице Генерального директора Авдеева Кирилла Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый(е) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в актуальной редакции. (Далее по тексту — Закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 74-34-1-2023 от 11.01.2023г.
- Договор аренды земельного участка №8469 от 28.12.2021г.
- Договор аренды земельного участка №8470 от 28.12.2021г.

1.2.1. Раскрытие информации застройщиком и опубликование в том числе проектной Декларации осуществляется в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования в сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://АТЛАНТ-СТРОЙ.РУС> и в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <http://НАШ.ДОМ.РФ>

1.3. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с имеющимся у него земельным участком (заключить договор купли-продажи участка, аренды, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие, не запрещенные законом действия и сделки). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

2. Предмет договора

2.1. По Договору долевого участия в строительстве для личных нужд Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить или организовать строительство, а также ввести в эксплуатацию Одиннадцатизэтажный (в том числе, количество подземных этажей:1) многоквартирный жилой дом, напротив дома №82 по улице Кирова, количество этажей – 11 общей площадью 9855,90 кв. м. (далее по тексту Объект капитального строительства), расположенный по адресу: Челябинская область, Миасский городской округ, город Миасс (согласно разрешению на строительство), на земельных участках, кадастровый номер участка 74:34:1407027:991 площадью 1669,0 кв.м, и кадастровый номер участка 74:34:1407027:976 площадью 2 400,0 кв.м, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, представляющий собой ____ комнатную квартиру № ____, расположенную на ____ этаже, общей площадью ____ кв.м. согласно Плану планировок (Приложение №1), а Участник долевого строительства - в срок, обусловленный Договором осуществить финансирование строительства объекта и принять свою долю в нем.

Основные характеристики объекта капитального строительства:

- Материал наружных стен: трехслойные железобетонные панели;
- Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плоские плиты;
- Класс энергоэффективности: «В+», высокий;
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.) Квартиры, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

№ Объекта (квартиры) в соответствии с проектной документацией	Количество комнат	Этаж	Общая площадь Объекта, кв.м.	Приведенная площадь лоджий/балконов, кв.м*	Общая приведенная проектная площадь жилого помещения*	Стоимость Объекта, руб.
ИТОГО:						

* **Приведенная площадь лоджии/балкона** – площадь лоджии и (или) балкона, установленная с коэффициентом - 0,5.

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

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проектной документации без учета площадей балконов (лоджий).

Адрес, прочие характеристики Объекта долевого строительства, основанные на проектной документации, могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства без сантехнических приборов, без кухонной плиты, с выполненными в Объекте долевого строительства следующими работами: установка пластиковых оконных блоков, входной металлической двери, стояков по водоснабжению и канализации, установка системы отопления с приборами, установка приборов поквартирного учета расхода холодной и горячей воды, электросчетчика; выполнение электроразводки.

В квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери со стеклопакетами).

Отделочные работы (при наличии) должны быть выполнены согласно проектной документации, действующей на момент подписания договора ДДУ, а также действующим Стандартам предпродажных и отделочных работ.

Применяемые при строительстве Объекта долевого строительства Стандарты предпродажных и отделочных работ размещаются в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте Застройщика <http://АТЛАНТ-СТРОЙ.РУС>.

Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

2.4. Объект капитального строительства на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию должен быть подключен к действующим инженерным сетям электро-, тепло-, водоснабжения и канализации. Благоустройство прилегающей к Объекту капитального строительства территории должно быть выполнено к моменту его передачи.

2.5. Застройщик обязуется ввести объект капитального строительства в эксплуатацию не позднее «11» июля 2024 г. и передать Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок, не превышающий 6 месяцев после даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.6. Застройщик известил Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства строится, в том числе за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк России», в лице Челябинского отделения № 8597.

В качестве обеспечения своевременного и полного возврата предоставленных кредитных средств право аренды земельного участка, на котором ведется строительство объекта капитального строительства и имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании Договора ипотеки № от. между Застройщиком и ПАО «Сбербанк России», что зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Челябинской области

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость финансирования Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____ руб. 00 коп.)

3.2. Оплата по Договору осуществляется путем внесения Участником денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк), Адрес (место нахождения): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 9-А, ИНН 7707083893, адрес электронной почты : email: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, кор.счет 30101810500000000653, открыт в подразделении :Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030653 . Телефон/факс: 8-800-707-00-70 (далее - Банк).

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

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, на следующих условиях:

Депонент- ФИО

Эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Бенефициар - Застройщик;

Объект долевого строительства - Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ (_____ руб. 00 коп.)

Срок условного депонирования - до «11» июля 2024 г.

Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии счета эскроу, в день открытия Участником такого счета эскроу, путем направления Застройщику письменного уведомления по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком.

Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика.

3.3. С момента возникновения оснований для раскрытия счета эскроу, в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства исполняет свои обязательства по внесению денежных средств/части денежных средств на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п. 12 Договора об участии в долевом строительстве: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАНТ-СТРОЙ», Адрес: Россия, 454080, г. Челябинск, ул. Либкнехта, д. 2, оф. 936/1, помещение 57, КПП: 745101001, ИНН: 7453213673, Р/счет: 40702810772000014434, в Челябинском отделении № 8597 ПАО «Сбербанк», К/счет: 30101810700000000602, БИК: 047501602

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства в сторону ее увеличения или уменьшения по сравнению с общей площадью, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, по результатам обмеров, не является основанием для изменения Цены Договора.

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

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

3.5. В случае если по окончании строительства жилого дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении

Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, которые считаются экономией Застройщика и возврату не подлежат.

3.6. В случае если по окончании строительства жилого дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами у Застройщика образуется недостаток средств, то он не подлежит дополнительной оплате Участником Застройщику.

4. Обязательства и гарантии Застройщика

4.1. Застройщик обязуется добросовестно выполнить свои обязательства по Договору:

4.1.1. Обеспечить строительство Объекта капитального строительства выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта капитального строительства в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта капитального строительства и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором, по передаточному акту. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию определен в проектной декларации. (Получение разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее 11.07.2024 года).

Застройщик имеет право в одностороннем порядке, но не более чем один раз за весь срок реализации инвестиционного проекта по строительству объекта, изменить срок окончания строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указанный в п.4.1.2 договора, но не более чем на шесть месяцев.

4.1.3. Своевременно сообщить Участнику долевого строительства об изменении реквизитов и перемене адреса;

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, требованиям Стандартов предпродажных и отделочных работ Застройщика, а также иным обязательным требованиям.

Качество объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, будет соответствовать требованиям проектной документации, а так же стандартам Застройщика, устанавливающих технические требования к качеству объекта долевого строительства.

С содержанием Стандартов предпродажных и отделочных работ Застройщика Участник долевого строительства ознакомлен в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте Застройщика <http://АТЛАНТ-СТРОЙ.РУС> при подписании настоящего договора. Подписание Сторонами настоящего договора означает, что Стороны согласились на обязательное применение положений Стандарта Застройщика в отношениях по настоящему договору. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в Стандартах Застройщика.

4.1.5. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, по предъявлению Участником долевого строительства

соответствующего требования, устранить недостатки Объекта долевого строительства за свой счет самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц в разумный срок или соразмерно уменьшить Цену настоящего договора, или возместить расходы Участника долевого строительства на устранение недостатков;

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

4.2. При неисполнении Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по оплате Застройщик вправе отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участником долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, о чем Участник долевого строительства извещается по телефону, указанному при заключении настоящего Договора. Получивший сообщение застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с Договором и о готовности объектов к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 7.4 Договора срок;

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

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

4.5. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.6. Гарантирует, что:

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

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

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

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

4.8. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства – 5 (пять) лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок — 3 (три) года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его

эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Объект долевого строительства должен соответствовать национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

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

4.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5. Обязательства участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно осуществить финансирование строительства объекта согласно разделу 2 настоящего Договора;

5.1.2. Принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт в установленный настоящим Договором срок.

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по приемке Объекта долевого строительства более чем на 10 десять рабочих дней, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 100 рублей за каждый день нарушения обязательства;

5.1.3. Не производить переустройство и перепланировку Объекта долевого строительства до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, в противном случае Участник долевого строительства обязан привести Объект долевого строительства в прежнее состояние в течение 5-ти дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

5.1.4. Своевременно сообщить Застройщику об изменении реквизитов и перемене адреса. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности к передаче Объекта долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в настоящем Договоре адресу;

5.1.5. Оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, начиная со дня фактической передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (подписания передаточного акта), либо, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или отказе от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, - со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

5.1.6. В течение 20 календарных дней с момента, подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы на государственную регистрацию

права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и после проведения государственной регистрации в течение 10 календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации;

5.1.7. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства подлежащие устранению.

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

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

5.3. В случае если Участник долевого строительства полностью выполнил свои обязательства по оплате за Объект долевого строительства, он вправе уступить права требования на Объект долевого строительства, уведомив Застройщика в течение 3 дней с момента состоявшейся уступки.

5.4. В случае если Участник долевого строительства не полностью выполнил свои обязательства по оплате за Объект долевого строительства, он вправе уступить права требования на Объект долевого строительства одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

5.7. Участник долевого строительства гарантирует:

5.7.1. Финансирование долевого строительства осуществляется не для извлечения прибыли, а исключительно для собственного проживания (проживание членов семьи), то есть для личных потребительских целей.

5.7.2. С застройщиком его не связывает партнерская коммерческая цель, а лишь приобретение того, что построено в результате финансирования.

6. Качество объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям Стандартов Застройщика, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. При этом Застройщик вправе досрочно (ранее установленного в п.2.5. настоящего договора срока) передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. После ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию и получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности к передаче Объекта долевого строительства с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта капитального строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10 (десяти) дней после получения такого сообщения принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт.

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

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Квартиры;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима предприятия;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима предприятия (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

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

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, и др.).

Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения.

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

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

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

7.7. При отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства либо уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок (в том числе при получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8. Ответственность

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иным действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока исполнения обязательства, указанного в п. 5.1.6 настоящего договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от последнего уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), от цены Договора, за каждый день просрочки до момента подачи Участником долевого строительства документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка и расположенного на нем Объекта капитального строительства, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на земельный участок и Объект долевого строительства по причине не регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

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

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 9 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

В соответствии с п. 7 ст. 15.4 Федерального закона №214, основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в статье 9 настоящего Федерального закона, является:

1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона № 214 основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

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

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

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

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

8.6. Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.4. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) Ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях перечисленных пунктом 8.5. настоящего Договора — в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, на основании п. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004

№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

8.9. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Квартиры, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 10% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

8.10. Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 10% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

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

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта капитального строительства, будет считаться

конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

11.7. Подписание Участником долевого строительства настоящего договора означает его ознакомление со всеми приложениями к настоящему договору и требованиями Стандартов Застройщика, устанавливающих технические требования к качеству объекта долевого строительства.

11.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения: Приложение № 1 План планировок.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАНТ-СТРОЙ» Адрес: Россия, 454080, г.Челябинск, ул. Либкнехта, д. 2, оф. 936/1, помещение 57 КПП: 745101001 ИНН: 7453213673 Р/счет: 40702810772000014434 В Челябинском отделении № 8597 ПАО «Сбербанк» К/счет: 30101810700000000602 БИК: 047501602 конт.тел. 8 (351) 200-53-05 эл.почта: atlant.sc@mail.ru Генеральный директор К.В.Авдеев	Участник долевого строительства _____ Дата рождения: _____ г.р. Адрес регистрации: _____ обл., гор. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____ Паспорт гражданина РФ серия: _____ № _____ выдан: _____ 20__ года, _____ Код подразделения: _____ Место рождения: _____ Тел.: + _____ эл.почта _____/_____
--	--

Дополнительное соглашение
к Договору № об участии в долевом строительстве от __. __.2022 г.

г. Челябинск

«__» ____ 2022

г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАНТ-СТРОЙ», в лице Генерального директора Авдеева Кирилла Валерьевича, действующего на основании Устава организации, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее по тексту Соглашения именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору об участии в долевом строительстве (далее по тексту – Соглашение) о нижеследующем:

1. Пункт 2.1. Договора дополнить следующим:

«В жилых комнатах, коридорах, кухнях и санузлах выполняются подготовительные (предпродажные) работы согласно Стандартам предпродажных и отделочных работ Организации (прилагается), действующего на момент подписания договора ДДУ. Указанные подготовительные (предпродажные) работы будут выполнены Застройщиком в общий срок, установленный для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок службы результата работ, выполняемых по настоящему Соглашению, составляет 6 месяцев с даты подписания акта-приема передачи Квартиры Сторонами.»

2. Пункт 2.1 Договора дополнить под. 2.1.1 в следующей редакции:

«Участник долевого строительства уведомлен, понимает и согласен с тем, что подготовительные (предпродажные) работы, предоставляемые по настоящему Соглашению, не являются работами по отделке квартиры и имеют низкую стоимость в связи с временной подготовкой квартиры к передаче Участнику долевого строительства, для формирования и поддержания интереса к объекту долевого строительства и продвижения на рынке недвижимости, гарантия на указанные в п. 1 настоящего Соглашения работы не предоставляется. Результат работ может содержать дефекты, связанные с его подготовительным временным назначением, указанные в Стандартах предпродажных отделочных работ Организации (прилагается), утвержденных ООО «Специализированный Застройщик Атлант-Строй». Претензии на результат выполненных работ по настоящему Соглашению не принимаются и не рассматриваются.»

3. Пункт 2.1 Договора дополнить под. 2.1.2 в следующей редакции:

«Поскольку чистовая отделка выполняется изживением Участника долевого строительства, подготовительные (предпродажные) работы, производимые Застройщиком в рамках настоящего Соглашения, могут иметь недостатки по качеству, не препятствующие использованию Квартиры по ее прямому назначению – для проживания.»

4. Пункт 2.1 Договора дополнить под. 2.1.3 в следующей редакции:

«В связи с тем, что работы по настоящему Соглашению являются подготовительными (предпродажными) работами только для передачи квартиры, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на настоящее Соглашение при приемке-передаче квартиры и отказаться от подписания акта приема-передачи по Договору об участии в долевом строительстве при наличии претензий по настоящему Соглашению.»

5. Настоящим Соглашением устанавливается, что к отношениям сторон, возникших в рамках Договора и настоящего Соглашения, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365, "СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004", ГОСТ 21779-82 (СТ СЭВ 2681-80). Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Технологические допуски" (утв. Постановлением Госстроя СССР от 10.06.1982 N 156), Свод правил СП 71.13330.2017 "Изоляционные и отделочные покрытия" Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 февраля 2017 г. N 128/пр), СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства», СНиП 2.03.13-88 «Полы»,

СНиП 60.133330.12 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», МДС 12-30. 2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ.»

6. Стороны признают условия настоящего Соглашения существенными, в связи с чем Участник долевого строительства не вправе ссылаться на их недействительность в будущем. Участник долевого строительства согласен с тем, что пункты 1, 2, 3, 4 настоящего Соглашения определяют качество выполнения работ, предусмотренных настоящим Соглашением, а также их результата. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства результат работ, соответствующий условиям настоящего Соглашения. Участнику долевого строительства известны, разъяснены и понятны положения ч.1, 2 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».

Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АТЛАНТ-СТРОЙ» Адрес: Россия, 454080, г.Челябинск ул. Либкнехта, д. 2, оф. 936/1, помещение 57 КПП: 745101001 ИНН: 7453213673 Р/счет: 40702810772000014434 В Челябинском отделении № 8597 ПАО «Сбербанк» К/счет: 30101810700000000602 БИК: 047501602 конт.тел. 8 (351) 200-53-05 эл.почта: atlant.sc@mail.ru	Участник долевого строительства _____ Дата рождения: _____ г.р. Адрес регистрации: _____ обл., гор. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____ Паспорт гражданина РФ серия: _____ № _____ выдан: _____ 20__ года, _____ Код подразделения: _____ Место рождения: _____ Тел.: + _____ эл.почта. _____/ _____
Генеральный директор	К.В.Авдеев

ОБРАТНО