

**Договор № _____
об участии в долевом строительстве**

г. Челябинск

«____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Промкомплект-М», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Топоровского Михаила Игоревича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемые(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ФЗ 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» (далее по тексту – «Закон»).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Право собственности на земельный участок площадью 3175 кв.м., кадастровый номер: **74:36:0203025:334**, принадлежащий на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка № 11484-27/зем. от 28.08.2015 г.

- Договора купли-продажи земельного участка № 6562/зем. от 18.02.2013 г.,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.04.2016 г. сделана запись регистрации № 74-74/036-74/001/207/2016-1438/1 и подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 19.04.2016 г. серии 74 01 452695, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

1.2.2. Размещение проектной декларации на сайтах www.pkmural.ru и www.наш.дом.рф

1.2.3. Разрешение на строительство № RU74315000-115-ж-2018 от 29.06.2018 г.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **жилой дом № 4 (стр.), расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, Тракторозаводской р-н, по ул. Завалишина, 7 (стр.), в микрорайоне № 48** (далее по тексту – «Объект»), включая **Квартиру № _____ (_____)**, состоящую из _____ комнат и находящуюся на _____ этаже (далее по тексту – «Квартира»), согласно Приложения № 2 к договору № _____ являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру в строящемся Доме Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры, которая включает в себя стоимость расходов для строительства (создания) Квартиры и стоимость расходов по ее отделке, а также принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта:

Общая приведенная площадь Квартиры по проекту составляет _____ кв.м., в том числе площадь лоджии _____ кв. м. с учетом соответствующего понижающего коэффициента _____.

Общая площадь квартиры без лоджии: _____ кв.м. Площадь квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной.

2.1.1. Объект строительства 4-х подъездный жилой дом 11 этажей (включая один подземный этаж (подвал)), общая площадь 6362,42 кв.м. Наружные стены со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей, межэтажные перекрытия – сборные железобетонные. Класс энергоэффективности - В. Класс сейсмостойкости – до 6 баллов.

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

2.2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем **техническом состоянии**:

Техническое состояние квартиры:

Пригодное для эксплуатации в жилых целях с выполнением следующих видов работ:

Стены:

- Оклейка обоями жилых комнат, коридоров и стен кухни.
- Керамический фартук над мойкой на кухне.
- Влагостойкая вододispersионная окраска стен санузла и ванной комнаты.

Сторонами определено, что отклонение от прямолинейности стены при наложении рейки 2 м допустимо до 8 мм; отклонение от вертикали стен допустимо до 20 мм; отклонение от плоскостности стены допустимо до 20 мм, а также допустимо наличие пятен на обоях величиной не более 10 мм в количестве не более 3 шт. на одной стене.

Пол:

- Линолеум на ТЗИ основе в комнатах, коридоре и на кухне.
- Керамическая плитка в санузле и ванной комнате.

Сторонами определено, что укладка линолеума производится без приклеивания к основанию. Сторонами определено, что допустимое отклонение поверхности покрытия пола от заданного уклона до 0,5% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм; допустимое отклонение от прямолинейности пола в одном помещении при наложении рейки 2 м до 10 мм; допустимое отклонение перехода уровня поверхности пола в смежных помещениях до 30 мм.

Потолок:

- Установка натяжных потолков в комнатах, коридоре и на кухне.
- Вододispersионная окраска потолков в санузле и ванной комнате либо установка натяжных потолков

Двери:

- Установка межкомнатных дверных блоков.
- Входная дверь металлическая.

Отопление:

- Смонтирована система отопления с разводкой по квартирам стояками.
- Установлены конвекторы с регулирующей арматурой.
- Установлены расходомеры тепла на приборах отопления.

Сантехнические приборы:

- Установка унитаза.
- Установка фаянсовой раковины в ванной.
- Установка стальной ванны.
- Установка эмалированной стальной мойки на кухне.
- Установка смесителей для ванной и кухни.
- Установлены приборы учета расхода ХГВС в санузлах и кухнях.

Электроснабжение:

- Электроразводка по квартире с установкой розеток и электросчетчика, без установки розетки электроплиты.

Остекление окон и лоджий:

- Установлены окна, выполненные из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.
- Остекление лоджий выполнено на основании алюминиевого каркаса с заполнением стеклом.
- Выполнена отделка откосов оконных проемов. Материал – пластиковая панель белого цвета.
- Установлены пластиковые подоконники белого цвета.

Установлен домофон с трубкой в квартире.

Наружные стены:

- Окраска атмосфероустойчивыми фасадными красками.

Лифты:

- Грузопассажирский 1 шт., грузоподъемность 1000 кг.

Места общего пользования:

- Пол – керамогранит.
- Вододispersионная окраска стен.

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

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

2.5. В случае, если площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической

инвентаризации окажется более или менее той, что указана в п. 2.1 настоящего Договора, цена настоящего Договора (стоимость Квартиры) останется без изменений.

2.6. В случае ликвидации юридического лица - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемнику или правопреемникам. Правопреемники Участника имеют права, предусмотренные настоящим договором. Существующие на день правопреемства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав принимаемого в порядке правопреемства имущества Участника. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора на новых Участников долевого строительства несет Участник и (или) новые Участники долевого строительства.

2.7. Исполнение обязательства Застройщика обеспечивается по настоящему договору залогом в порядке, предусмотренном ст. 13 Закона.

2.8. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору является уплата отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости имущества (ППК «Фонд защита прав граждан-участников долевого строительства»). Размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд составляет 1,2 процентов от согласованной сторонами стоимости настоящего Договора.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Передает Участнику долевого строительства Квартиру в срок до **31 декабря 2019 г.**, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры **в собственность**. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры.

В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

В случае, если по истечении 10 (десяти) дней с момента получения уведомления об изменении срока строительства, участник долевого строительства не подтвердит изменение договора или не даст мотивированный отказ, то изменения считаются принятыми и срок окончания долевого строительства автоматически продлевается без подписания дополнительного соглашения, а данное изменение считается согласованным сторонами.

3.2. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3.3. Гарантирует, что:

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

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

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

3.4. Извещает Участника долевого строительства о сроке готовности Квартиры к передаче в срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока передачи квартиры, установленного п. 3.1. настоящего Договора. Данное сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика, но не позднее срока, установленного в п. 3.1 настоящего Договора. При этом срок начала передачи и принятия Квартиры не может быть установлен ранее чем за 14 (четырнадцать) дней до установленного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства.

3.6. Застройщик на момент начала передачи Квартиры обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, подлежит оформлению в

собственность Участника долевого строительства.

3.7. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства – 5 (пять) лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

3.8. Застройщик устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Уплачивает обусловленную договором цену.

4.2. Вносит в кассу либо перечисляет на расчетный счет Застройщика, либо передает векселя, либо производит зачет встречных требований по обязательствам Застройщика средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в статье 5 настоящего Договора. Способ внесения денежных средств согласовывается с Застройщиком.

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

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

4.5. Принять Квартиру в порядке и в срок согласно условий настоящего Договора.

4.6. В случае обнаружения скрытых дефектов Объекта долевого строительства заявить об этом Застройщику в течение 7 (семи) дней с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры.

4.7. Нести расходы, связанные с комиссиями банка при зачислении денежных средств, покупке векселей в оплату по договору на расчетный счет Застройщика согласно тарифных ставок ЦБ РФ.

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

5. Цена договора

5.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора составляет _____ (_____) рублей (НДС не предусмотрен), которая включает в себя _____ (_____) рублей (НДС не предусмотрен) стоимость расходов для строительства (создания) Квартиры, _____ (_____) рублей (НДС не предусмотрен) стоимость расходов по отделке Квартиры, технические характеристики которой предусмотрены п. 2.2 настоящего Договора. Указанная стоимость является неизменной на протяжении действия настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства уплачивает обусловленную договором цену после государственной регистрации договора в соответствии с Календарным графиком уплаты цены договора (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, безналичным путем на р/с 40702810790120025571 в ПАО «Челябинвестбанке» г. Челябинск, к/с 3010181040000000779, БИК 047501779.

5.3. После полного внесения Участником денежных средств ему выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

5.4. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком только для строительства Объекта в следующих целях:

5.4.1. строительство (создание) одного многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

5.4.2. платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования;

5.4.3 подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5.4.4. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5.4.5 внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

5.4.6. подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

5.4.7. уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 ст. 18 Закона;

5.4.8. платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

5.4.9. размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика;

5.4.10. оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

5.4.11. перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с ч. 2.3-1 ст. 3 Закона;

5.4.12. уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

5.4.13. уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

5.4.14. возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных ст. 9 Закона;

5.4.15. оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

5.4.16. оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

5.4.17. денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

5.4.18. оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участника долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (создание) Объекта.

6. Государственная регистрация договора

6.1. Застройщик и Участник долевого строительства предоставляют данный договор для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (Управление Росреестра по Челябинской области) не позднее _____ 201__ г.

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

7. Порядок приема - передачи квартиры

7.1. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема – передачи.

7.2. До момента подписания Акта приема – передачи Квартиры, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика составления совместного Акта осмотра с указанием в нем обнаруженных существенных недостатков, препятствующих проживанию в Квартире и несоответствующих проектной документации, условиям п. 2.2. настоящего Договора. Стороны согласовали, что срок устранения таких недостатков составляет не более 20 (двадцати) рабочих дней.

После устранения Застройщиком недостатков, препятствующих проживанию в Квартире и несоответствующих проектной документации, условиям п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема – передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков. В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта приема – передачи, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом.

7.3. Наличие замечаний Участника долевого строительства по состоянию и/или отделке Квартиры, которые не связаны с невозможностью проживания в ней, с несоответствиями проектной документации и/или условиям п. 2.2. настоящего Договора, не являются основанием для отказа от принятия Квартиры и подписания Акта приема – передачи. В данном случае выявленные замечания указываются в Акте приема – передачи и подлежат устранению Застройщиком. Стороны согласовали, что срок устранения таких замечаний составляет не более 20 (двадцати) рабочих дней, по истечению которых Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об их устранении. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема – передачи, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными надлежащим образом.

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок, в том числе по основанию наличия замечаний, не связанных с невозможностью проживания в Квартире, несоответствующих проектной документации и/или условиям п. 2.2. настоящего Договора, а также после устранения Застройщиком недостатков согласно п. 7.2. настоящего Договора, застройщик по истечению одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, за исключением случая досрочной передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче.

7.5. Качество Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению считать недостатком (дефектом) только такие отклонения от положений условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований, которые предусмотрены положениями Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 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.

7.6. В случае выявления недостатков (дефектов) в Квартире после подписания Акта приема-передачи, определенных согласно п. 7.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов.

Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения обращения от Участника долевого строительства формирует комиссию с включением в ее состав Участника долевого

строительства, а также представителя генерального подрядчика для проведения осмотра (при необходимости), становления причин и фиксации недостатков (дефектов) в Акте осмотра Квартиры.

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

7.7. Застройщик безвозмездно устраняет недостатки (дефекты) в срок не более 30 (тридцати) рабочих дней при условии соблюдения Участником долевого строительства порядка устранения дефектов, установленный п. 7.6 настоящего Договора, за исключением дефектов, которые произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.8. В случае отказа либо уклонения Застройщика от безвозмездного устранения выявленных недостатков (дефектов) в Квартире после подписания Акта приема-передачи в порядке, установленный п. п. 7.5 - 7.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе требовать:

соразмерного уменьшения цены договора, величина которой определена в размере расходов для строительства (создания) Квартиры в случае наличия недостатков (дефектов), связанные с невозможностью проживания в Квартире,

соразмерного уменьшения цены договора, величина которой определена в размере расходов по отделке Квартиры в случае наличия недостатков (дефектов), связанные с недостатками технического состояния квартиры, определенные п. 2.2 настоящего Договора,

возмещения своих расходов на устранение недостатков (дефектов), связанные с недостатками технического состояния квартиры, определенные п. 2.2 настоящего Договора, но не более цены договора, величина которой определена в размере расходов по отделке Квартиры.

7.9. 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 – 7.8 понятно, последствия известны.

8. Ответственность сторон

8.1. Основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора является:

- просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

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

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

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по рассмотренным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого

строительства в стоимости договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

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

8.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя по настоящему договору обязательств, последний обязуется возместить Застройщику причиненные в связи с этим убытки и сверх них также уплатить неустойку (пени):

- за задержку в принятии Квартиры сверх установленных сроков в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процентов) от цены договора за каждый день просрочки, но не более 10% (десяти процентов) цены договора;

- за нарушение сроков уплаты цены договора свыше 10 (десяти) рабочих дней в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по причине неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств Участником долевого строительства, последний по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% (пяти процентов) от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

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

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

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения обязательств Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема – передачи Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема – передачи Квартиры.

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

11. Заключительные положения

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

В случае одновременно уступки прав требований и переводом долга Участником долевого строительства на нового Участника долевого строительства, согласия в письменной форме Застройщика является обязательным.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации и до момента подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

Уступка прав по настоящему договору участниками долевого строительства возможна только при наличии письменного согласия Банка.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и вносятся только при наличии письменного согласия Банка.

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

11.4 Обо всех изменениях относительно места проживания (регистрации) Участник обязан извещать Застройщика не позднее 3 (трех) календарных дней с момента соответствующих изменений, в противном случае направленные заказным письмом уведомления или иная корреспонденция по предоставленному Участником адресу на момент заключения настоящего договора, будут считаться надлежащим извещением.

11.5. Настоящим Стороны подтверждают, что настоящий Договор является основным и единственным документом, в соответствии с которым Участник дает Застройщику поручение, а у Застройщика возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление суммы денежного взноса по настоящему Договору в порядке, определенном п. 8.5 настоящего Договора в случае расторжения Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита.

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

11.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Реквизиты и подписи сторон

Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Промкомплект-М»

ю/а:454080, г. Челябинск, ул. Красная, д. 40-А, оф.1

ф/а:454080, г. Челябинск, ул. Красная, д. 40-А, оф.1

тел/факс: (351) 263-79-30

ИНН 7453273175, КПП 745301001

ОГРН 1147453009824

р/с 40702810790120025571

в ПАО «Челябинвестбанке» г. Челябинск

к/с 30101810400000000779

БИК 047501779

Генеральный директор ООО «Промкомплект-М»

_____/ **Топоровский М.И.**

**КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
уплаты цены договора**

г. Челябинск

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Промкомплект-М», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Топоровского Михаила Игоревича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемые(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, подписали настоящее Приложение о нижеследующем:

1. Участник долевого строительства производит оплату Застройщику нижеследующих сумм и в следующие периоды:

№ п/п	Сумма, рублей (НДС не предусмотрен)	Период платежа
1		В течение 3-х рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.
2		В течение 3-х рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.
Итого	_____ (_____) рублей, НДС не предусмотрен.	

Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно.

2. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора об участии в долевом строительстве № _____ от _____ г., вступает в действие со дня его подписания сторонами и регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (Управление Росреестра по Челябинской области).

Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Промкомплект-М»

ю/а:454080, г. Челябинск, ул. Красная, д. 40-А, оф. 1

ф/а:454080, г. Челябинск, ул. Красная, д. 40-А, оф. 1

тел/факс: (351) 263-79-30

ИНН 7453273175, КПП 745301001

ОГРН 1147453009824

р/с 40702810790120025571

в ПАО «Челябинвестбанке» г. Челябинск

к/с 3010181040000000779

БИК 047501779

Генеральный директор ООО«Промкомплект-М»

_____ **Топоровский М.И.**

ПЛАН КВАРТИРЫ

Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Промкомплект-М»

ю/а:454080, г. Челябинск, ул. Красная, д. 40-А, оф.1

ф/а:454080, г. Челябинск, ул. Красная, д. 40-А, оф.1

тел/факс: (351) 263-79-30

ИНН 7453273175, КПП 745301001

ОГРН 1147453009824

р/с 40702810790120025571

в ПАО «Челябинвестбанке» г. Челябинск

к/с 30101810400000000779

БИК 047501779

Генеральный директор ООО «Промкомплект-М»

_____/ **Топоровский М.И.**