

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Челябинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Полис» в лице Директора Вахтинского Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и**

\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно 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 указанные значения:

1.1.1 Многоквартирный жилой дом с центром обслуживания населения № 54 (шифр проекта ПМ-001-163), расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Российская, д. 54, на земельном участке площадью 2029 кв.м., с кадастровым номером 74:36:0510003:5.

1.1.2 Квартира — Объект долевого строительства, подлежащий передаче по завершению строительства и ввода дома в эксплуатацию в установленном порядке в собственность Участнику долевого строительства (далее — Квартира).

1.1.3 Застройщик — юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее — Застройщик).

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

### **2. Юридическое основание к заключению Договора**

2.1 При заключении договора Стороны руководствовались:

2.1.1 Гражданским кодексом Российской Федерации;

2.1.2 Федеральным законом от 30.12.2004 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 Закон);

2.1.3 Правом Застройщика на земельный участок под строительство жилого дома, подтверждаемым Договором аренды земли города Челябинска УЗ № 002946-К-2001 от 02.10.2001 года, договором уступки прав аренды земельного участка от 08.04.2010 г, дополнительным соглашением № 5 о продлении срока действия договора УЗ №002946-К-2001 краткосрочной аренды земли г. Челябинска от 02.10.2001 г. от 26.03.2005 г.

2.1.4 Разрешением на строительство объекта недвижимости № RU74315000-102-ж-2015 от 30 декабря 2015 г., выданным Администрацией города Челябинска.

2.2 При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения 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 (создать)**

многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства – Квартиру в собственность Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру. Сведения о Квартире в соответствии с проектной документацией:

назначение: жилое помещение из \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнат, будет находиться в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже, номер квартиры на площадке \_\_\_\_\_;

общая проектная площадь квартиры без учета площади балкона составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, площадь балкона (лоджии) составит \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров.

В квартире будет выполнена отделка: стяжка пола, оштукатурены стены, разводка сантехники, установлены радиаторы, установлены окна пластиковые, витражное остекление балкона, установлены счетчики, входная металлическая дверь;

– объект долевого строительства - Квартира, состоит из 1(одной) комнаты,

– номер на площадке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), строительный номер \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),

– общей площадью без учета площади лоджии \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

– высота потолков 2,85 (две целых восемьдесят пять сотых) м.,

– площадь помещений вспомогательного использования:(лоджий) \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_) кв.м.,

– материал наружных несущих стен: ячеистобетонные блоки В2, 5 D600 по ГОСТ 31360-2007 толщиной 400 мм или из кирпича керамического марки М100 по ГОСТ 530-2012 с вентилируемыми фасадами или штукатуркой по утеплителю.

– будет находиться в многоквартирном жилом доме с центром обслуживания населения № 54 (шифр проекта ПМ-001-163), расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Российская, д. 54, на земельном участке площадью 2029 кв.м., с кадастровым номером 74:36:0510003:5 на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже,

– материал поэтажных перекрытий: монолитная железобетонная плита толщиной 200мм из бетона класса В25 F75 с рабочей арматурой класса А-400(АIII) ГОСТ 5781-82\*;

– класс энергоэффективности: В ;

– класс сейсмостойкости: 6 баллов ;

– назначение объекта долевого строительства: жилое помещение.

Вместе с Квартирой передаче подлежит общее имущество в многоквартирном доме, входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Указанный в п. 1.1.1 настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом строящегося Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.2 Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего договора, в срок не позднее «31» марта 2018 года.

3.3 Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ рублей при общей площади Квартиры, равной \_\_\_\_\_ кв. м.

В указанную сумму включены: \_\_\_\_\_.

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

3.5 Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической

инвентаризации окажется равной той, что указана в п. 3.1 настоящего договора, либо отклонение составит менее 0,01 (Ноль целых одна сотая) от общей проектной площади что соответствует 1% (один) процент от общей проектной площади Квартиры, цена настоящего Договора останется без изменений.

Если общая проектная площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется менее той что указана в п. 3.1. настоящего Договора, и разница площади составит более 0,01 (Ноль целых одна сотая) от общей проектной площади что соответствует 1% (один) процент от общей проектной площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств, исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартиры, указанной в п.3.3. настоящего Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если общая площадь Объекта по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, а разница составит более 0,01 (Ноль целых одна сотая) от общей проектной площади что соответствует 1% (один) процент от общей проектной площади Квартиры, Участник обязуется осуществить доплату, исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартиры, указанной в п.3.3. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.6 Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право собственности в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора, которого будет находиться в залоге согласно п. 3.6 настоящего договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права собственности в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, передачу в залог права собственности в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора земельного участка/земельных участков третьим лицам, в аренду, а Участник путем подписания настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника либо права собственности в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог права собственности в соответствии с п. 2.1.3 настоящего договора земельного участка / земельных участков третьим лицам, в аренду, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **4. Порядок расчетов между Сторонами**

4.1. Оплата цены Договора производится Участником за счет собственных денежных средств и за счет кредитных денежных средств.

4.2. Цена Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ осуществляется Застройщику путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика № 40702810672000004489, открытый в Отделении №8597 Сбербанка России, в следующем порядке:

4.2.1. Платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей вносится Участником за счет собственных денежных средств, не позднее 3-х рабочих дней, следующих за датой регистрации Договора долевого участия в Управлении Росреестра по Челябинской

области.

4.3. В цену настоящего договора не входят расходы по оплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Указанные расходы Участник несет самостоятельно за счет собственных денежных средств, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **5. Права и обязанности Сторон**

### **5.1 Застройщик обязуется:**

5.1.1 Обеспечить выполнение всех необходимых работ по строительству Дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру в срок, предусмотренный п. 3.2 настоящего договора.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома и досрочно передать Квартиру Участнику в любое время до наступления установленного срока, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом отказ Участника от досрочной приемки Квартиры в таком случае будет считаться необоснованным и незаконным.

5.1.2 Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему договору, по целевому назначению — на строительство Дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.3 Передать Участнику Квартиру в степени готовности, предусмотренной проектной декларацией.

5.1.4 Передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи в порядке, согласованном Сторонами в разделе 6 настоящего договора.

5.1.5 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 на Квартиру Участником.

5.1.6 Обеспечить сохранность Квартиры до передачи их по акту приема-передачи Участнику.

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

5.1.8 После полного внесения Участником денежных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Участника выдать последнему соответствующую справку, подтверждающую исполнение обязательств по оплате цены договора.

5.1.9 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

### **5.2 Застройщик праве:**

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 Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование при условии, что по завершению строительства Дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации.

Изменять фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его

теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.2.3 Требовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом, а также требовать возмещения в полном объеме причиненных убытков.

5.2.4 Неисполнение Участником п. 5.3.6 настоящего договора, стороны согласовали считать как отказ Участника от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру с третьими лицами. При этом под таким отказом от Договора со стороны участника стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного п. 5.3.6 настоящего договора, в том числе (но не исключительно) совершения Участником одного из следующих действий или бездействия:

5.2.4.1 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 настоящего договора;

5.2.4.2 уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора;

5.2.4.3 уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе, достаточными для проведения государственной регистрации настоящего договора;

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

5.2.4.5 приостановление государственной регистрации настоящего договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участниками документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора либо представлением Участниками документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего договора;

5.2.4.6 при условии содержания в настоящем договоре условия по обеспечению обязательств Участника путем открытия аккредитива не соблюдение условий п.4.1 настоящего договора;

5.2.4.7 и другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего договора.

5.2.5 В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника требовать от него возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Росреестра по Челябинской области, а также фактически понесенных Застройщиком затрат в связи с исполнением обязательств по настоящему договору.

### **5.3 Участник обязуется:**

5.3.1 Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и произвести оплату цены договора в размере, в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего договора.

5.3.2 Принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в порядке и в срок, установленные в разделе 6 настоящего договора.

5.3.3 После подписания акта приема-передачи Квартиры оплачивать:

5.3.3.1 содержание и ремонт Квартиры;

5.3.3.2 услуги и работы по управлению многоквартирным Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном Доме;

5.3.3.3 коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т. д.).

5.3.4 До подписания акта приема передачи Квартиры выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора. В случае неисполнения Участником данного обязательства, Стороны приходят к соглашению о том, что при таких обстоятельствах акт приема-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника долевого строительства.

5.3.5 После передачи Квартиры и до государственной регистрации право собственности на нее:

5.3.5.1 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. При выполнении Участником перестройки и перепланировки Квартиры без соответствующего согласования, Участник обязан привести Квартиру в прежнее состояние в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

5.3.5.2 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.

5.3.6 Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

5.3.7 Самостоятельно осуществить действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.8 Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиру.

5.3.9 Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов в течение 5 (пяти) календарных дней письменно известить Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного уведомления Застройщиком.

5.3.10 В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника возместить Застройщику путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в разделе 13 настоящего Договора, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Росреестра по Челябинской области, а также понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.3.11 Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

#### **5.4 Участник вправе:**

5.4.1 Требовать от Застройщика предоставления документов, указанных в п. 5.1.8 настоящего Договора.

5.4.2 Уступить право требования по настоящему договору только после полной уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового(ых) участника(ов) долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

Для уступки прав требований по настоящему договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты цены договора. Участник обязан уведомить Застройщика о

переходе прав требований по настоящему Договору на нового участника в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

В случае если цена Договора не оплачена, для уступки Участником прав требований по Договору требуется письменное согласие Застройщика. В случае если согласие Застройщика не получено, такой договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Уступка Участником прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.4.3 Участник вправе на основании отдельного договора и за дополнительную плату поручить Обществу с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Помощь» оформление в собственность Участника Квартиры, подлежащей передаче ему, согласование перепланировки Квартиры, а также поручить оказание иных услуг.

## **6. Передача объекта долевого строительства**

6.1 Передача Квартиры Участнику осуществляется не ранее получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

В случае если Дом построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием существенных недостатков (препятствующих проживанию в ней), подлежащих устранению. Стороны согласовали, что срок устранения таких недостатков составляет 20 (двадцать) рабочих дней.

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

Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается Сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Квартиры, в этом случае Сторонами делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. Срок устранения замечаний по отделке составляет 20 (двадцать) рабочих дней. При отказе Участника от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

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

6.4 Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры или за месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет закончен строительством ранее, чем предусмотрено условиями настоящего

договора, направляет в адрес Участника заказным письмом уведомление о завершении строительства Дома и о своей готовности передать Квартиру по акту приема-передачи.

Адресом местонахождения Участника считается адрес, указанный Участником в разделе 13 настоящего Договора. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления Застройщику письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по прежнему местонахождению Участника.

6.5 Участник обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления принять Квартиру по акту приема-передачи, подписав его, либо дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта. В случае наличия со стороны Участника замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, установленный в абзаце 2 п. 6.2 настоящего договора.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

6.6 При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный пунктом 3.2 настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно абзацу 4 п. 6.2 настоящего договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику (п. 3.2 настоящего договора), вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры.

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

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

6.7 Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п.5.3.3 и 5.3.4 настоящего Договора.

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

6.9 Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику несет Застройщик.

С момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры риск случайной гибели или повреждения переходит к Участнику.

6.10 Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально

занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

## **7. Качество объекта долевого строительства. Гарантийный срок**

7.1 Качество Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.2 Гарантийный срок на Квартиру – пять лет с момента ввода в эксплуатацию Дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику имущества, устанавливается в три года с момента подписания первого акта приема-передачи с первым участником.

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

## **8. Обеспечение исполнения обязательств**

8.1 Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании, в порядке, предусмотренным ст. 12.1 и ст. 15.2 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».

8.2 Застройщик осуществляет страхование ответственности – «Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-43734/2016» выдан «9» июня 2016 года ООО «РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ», заключенный в г. Москве.

8.3 В соответствии со ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, указанный в п.1.1.1 настоящего Договора;
- строящийся на этом земельном участке Дом.

## **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 оплачивает неустойку в соответствии со статьей 5 Закона.

9.3 В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии со статьей 6 Закона.

9.4 При нарушении Участником срока возмещения убытков, предусмотренного п. 5.3.10 настоящего договора, он выплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч)

рублей.

## **10. Срок действия договора**

10.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

10.2 Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме.

10.3 Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

## **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

11.1 Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11.2 В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

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

11.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

## **12. Заключительные положения**

12.1 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

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

12.3 Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика [www.2360006.ru](http://www.2360006.ru) информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Квартиры Участнику, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная с со строительством и передачей Квартиры Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном.

12.4 План создаваемого объекта недвижимого имущества — Квартиры, находящейся в Доме, является неотъемлемым приложением к настоящему договору.

12.5 Стороны определили, что все возникающие при исполнении настоящего договора разногласия они будут разрешать в обязательном досудебном претензионном порядке.

Соблюдение претензионного порядка является обязательным для Сторон. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем договоре адресу или вручается лично под расписку. Претензия подлежит рассмотрению в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ее получения.

12.6 В случае не достижения согласия по спорному вопросу/спорным вопросам Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

12.7 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.

12.8 Участники, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года принимают решение о предоставлении своих персональных данных и дают 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.

12.9 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом 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» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.10 Настоящий договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра Застройщику, один Участнику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.11. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью: **схема (план) объекта долевого строительства в графической форме.**

### 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Полис»**

Юридический адрес: 454008, г. Челябинск, Свердловский тракт, 9

Почтовый адрес: 454048, г. Челябинск, ул. Воровского, д. 47, офис 16

№ 40702810672000004489, открытый в Отделении №8597 Сбербанка

БИК 047501602, к/с 30101810700000000602

ИНН 7448094935, КПП 744801001

**Вахтинский Игорь Геннадьевич**

---

Участник:

---