

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

г. Челябинск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ИКАР»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Крикунова Олега Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее по тексту Договора именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, имеющий строительный адрес по разрешению на строительство Дома: Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, в том числе: помещения с группами временного пребывания дошкольников на 25 человек; объект социально-бытового обслуживания населения по ул. Колсанова, 2 (1-й этап строительства)», расположенный на земельном участке, общей площадью 4432 кв.м. кадастровый номер 74:36:0405009:141, принадлежащем Застройщику на праве аренды (далее – «**Дом**»).

После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Дом имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- вид – многоквартирный дом;
- назначение – жилое со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания населения;
- этажность дома – 10 (без учета подвала); количество этажей – 11 (с учетом подвала);
- общая площадь – 9 436,87 кв.м;
- материал наружных стен – бескаркасный со стенами из крупных железобетонных блоков и панелей;
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности – повышенный (С);
- сейсмостойкость – интенсивность сейсмических воздействий для региона строительства (объекта нормальной ответственности) согласно карты ОСР -97-А(10%) пять баллов, в связи с чем проект выполнен без учета сейсмических воздействий.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, квартира, являющаяся структурно обособленным помещением в многоквартирном доме, обеспечивающим возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таких обособленных помещениях, подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее «**Квартира**»), а также общее имущество в этом Доме.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц 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 (далее – «**Участник**»).

1.1.5. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры (далее – «**Цена договора**»).

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

**2. Правовое обоснование договора**

2.1. 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" (Далее по тексту – Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № RU74315000-26-ж-2017 от 24 апреля 2017 г., выданное Администрацией города Челябинска
- Договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 30.03.2016 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 25.04.2016г., запись регистрации №74-74/036-74/001/207/2016-3435/1.
- Размещение проектной декларации на сайте <http://cubastroit.ru>
- Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в строительстве.

2.3. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

2.4. 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.

### 3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, включая **Квартиру № \_\_\_ (\_\_\_\_\_)**, состоящую из \_\_\_ (\_\_\_) жилых комнат и находящуюся на \_\_\_-м этаже, в \_\_\_-м подъезде Дома согласно Приложения №1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, и после получения разрешения на ввод указанного Дома в эксплуатацию передать Квартиру в Доме Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры и принять Квартиру, в срок, указанный в п.4.1 настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Общая приведенная проектная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе оплачиваемая площадь части балкона \_\_\_\_\_ кв. м.

Общая проектная площадь квартиры без учета площади балкона или составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится в соответствии с п. 3.5. настоящего договора.

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

3.2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки и разводки внутренних инженерных систем. **Внутренняя чистовая отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участника долевого строительства.**

**Квартира передается без чистовой отделки в следующем техническом состоянии:**

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии;

- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);

- отопительные приборы устанавливаются согласно проекту; (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры)

- стояки водоснабжения вертикальные водогазопроводными оцинкованными трубами согласно проекту;

- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются на квартирном отводе от стояка в квартире;

- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;

- разводка труб водоснабжения по квартире не выполняется, заглушка ставится после водосчетчика;

- сантехприборы не устанавливаются;

- провод домофона заведен в квартиру, трубка не устанавливается;

- автономные дымовые пожарные извещатели не устанавливаются;

- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;

- отделка пола не выполняется;

- внутренняя отделка балкона или лоджии не выполняется;

- остекление балконов или лоджий выполняется/не выполняется;

- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;

- входная дверь (временная) - металлическая, производства КНР (дверной глазок выдается при подписании акта приема-передачи квартиры);.

В квартире установлены: светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами). Влажная уборка окон и полов не предусмотрена.

3.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности, а так же с установленным оборудованием, предусмотренной настоящим договором.

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

3.5. По результатам обмеров Органом технической инвентаризации площадь приобретаемого объекта может увеличиться (уменьшиться) по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 3.1. Договора об участии в долевом строительстве. В случае увеличения площади размер стоимости Квартиры не изменяется Застройщиком.

В случае уменьшения площади на 5 (пять) % и более, Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные денежные средства. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 40 (сорока) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» цена договора изменяется в соответствии с замерах Органов технической инвентаризации, дополнительное соглашение к Договору не составляется, в связи с указанием изменений в настоящем Договоре.

3.6. 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.

3.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартир Участнику долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ обеспечивается:

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартир путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям законодательства Российской Федерации, в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ.

- залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 Закона № 214-ФЗ.

3.8. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельного участка, указанного в п.3.1. настоящего Договора (далее по тексту «Земельный участок»), либо путем выделения части указанного Земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении Земельного участка, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка (права аренды Земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды 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 куплю-продажу земельного участка Застройщиком, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых от него земельных участков, на передачу Земельного участка и образуемых земельных участков в безвозмездное пользование, 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, а также, при необходимости, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

#### 4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Передает Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее **31.03.2018** года, а также передает все необходимые документы для оформления Квартиры в собственность, но не ранее чем после получения установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. Участник не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном 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».

4.1.1. срок ввода объекта в эксплуатацию определен в проектной декларации – 25.01.2018 года.

4.2. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиры, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи квартиры только по факту полного расчета за Квартиру, в т.ч. после внесения всех доплат согласно пунктов 3.5 настоящего Договора, в установленные договором для этих платежей сроки.

4.3. Гарантирует, что:

4.3.1. Квартира, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

4.3.2. 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.

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

4.4. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию извещает Участника долевого строительства о завершении строительства и начале процедуры передачи квартиры, находящейся в Объекте, в срок не позднее, чем за 20 дней до наступления срока передачи Квартиры, установленного пунктом 4.1. настоящего Договора.

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 в настоящем Договоре. 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 5.5 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. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на жилую площадь обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность Участника.

4.6. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года. Указанный срок исчисляется 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.

4.7. Застройщик имеет право вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а так же 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. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

## **5. Права и обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Перечисляет на расчетный счет Застройщика, либо передает векселя, либо производит зачет встречных требований по обязательствам Застройщика в счет финансирования строительства Объекта в размере и порядке, обозначенные в статье 6 настоящего Договора. Способ внесения денежных средств определяется по согласованию с Застройщиком.

5.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

5.4. 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 оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.6. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи квартиры, явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия не будут приниматься, считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

5.7. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка, при перечислении денежных средств, а также при покупке векселей в оплату по настоящему Договору.

5.8. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) 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 для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

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

5.9. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного извещения Застройщиком.

## **6. Цена договора**

6.1 На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора без чистовой отделки составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не предусмотрен. Цена договора

определена как произведение цены единицы общей площади Квартиры и общей площади объекта долевого строительства.

Оплата стоимости Квартиры осуществляется в срок не позднее 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств любым из способов, определенным в п.5.2. настоящего договора.

По договоренности Сторон оплачиваемая часть площадь балкона учитывается в размере \_\_\_\_\_ кв.м.

6.2. Участник оплачивает стоимость договора за счет собственных денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

6.3. Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и денежных средств на оплату услуг Застройщика в виде экономии средств дольщиков. А также Застройщик имеет право направить поступающие денежные средства Участника долевого строительства на погашение ранее возникших либо текущих кредитных обязательств (в том числе проценты за пользование кредитными денежными средствами) Застройщика, связанные со строительством Объекта долевого строительства.

Стоимость Объекта долевого строительства включает в себя затраты по строительству дома, инженерных сетей и сооружений, предусмотренных техническими условиями и/или проектом; затраты, связанные с участием Застройщика в развитии инженерной и социальной инфраструктуры города; затраты по осуществлению строительного контроля Застройщиком.

6.4. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим договором, выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

6.5. 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 и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

6.6. В случае направления Участнику одностороннего акта приема-передачи (при уклонении Участника от принятия Квартиры) излишне уплаченная Участником сумма по договору в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления одностороннего акта приема - передачи перечисляется Застройщиком на расчетный счет Управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом, для занесения указанной суммы на лицевой счет Участника, как лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по акту приема-передачи и обязанного с этого момента вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.7. В цену Договора, указанную в п.6.1. настоящего Договора, не входят расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, права собственности Участника на Квартиру. Данные расходы Участник несет самостоятельно за свой счет.

## **7. Государственная регистрация договора**

7.1. Застройщик и Участник предоставляют данный Договор для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.2. Участник обязуется обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 7 (семи) календарных дней с момента его подписания .

7.3. В случае нарушения Участником п.7.2. настоящего Договора Застройщик вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор об участии в долевом строительстве жилого дома на Квартиру.

7.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Участник обязан предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора полный пакет документов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## **8. Порядок приема-передачи квартиры**

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Квартиры. Передача Квартиры Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности принять Квартиру по Акту приема – передачи, подписать его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания Акта с составлением двустороннего акта, фиксирующего недостатки объекта.

В случае замечаний по качеству и объему работ выполненных Застройщиком со стороны Участника долевого строительства, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

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

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

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий Договора, требований технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования согласно положениям 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.

В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, что привело к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

Участник обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов при осмотре Квартиры. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение устное или письменное Участника в связи с наличием каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращение таких иными третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше 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.

Наличие замечаний по техническому состоянию 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. При отказе Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

8.4. При отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры либо уклонении Участника от принятия квартиры в срок, предусмотренный пунктами 4.1 и 5.5. настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно абзацу 4 п. 8.3. 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 долевого строительства 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 оказанию услуг почтовой связи), Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры.

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

В случае досрочной передачи Квартиры срок, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, начинается с момента уведомления Участника долевого участия о готовности Квартиры к передаче.

Так же Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема - передачи при отсутствии полной оплаты по настоящему Договору, в том числе согласно пп. 3.5. и 5.3. настоящего Договора.

8.5. 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 участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

8.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры в сроки указанные в пункте 8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5(пятого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение участника долевого строительства до дня фактического принятия участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

8.7. Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в том числе указанных в п.5.4. настоящего Договора.

8.8. 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 и отоплению.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. 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 двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 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 не исполнения 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 счет 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.

В случае, если объект приобретался участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего договора Участник долевого строительства обязан в течении 3 банковских дней с момента расторжения договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.

9.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.5 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении срока принятия Квартиры, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры).

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей статьёй одностороннего Акта или иного документа о передаче Квартиры.

9.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок;

2) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

9.6. 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.

9.7. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.9. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, либо по инициативе Застройщика из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Квартиры, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

9.10. В случае нарушения Участником сроков по принятию квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы договора за каждый день просрочки в принятии квартиры.

9.11. Пункты настоящего договора, предусматривающие уплату штрафной неустойки, штрафов, пени, применяются по требованию Стороны, обладающей правом на их взыскание. Соответствующее требование подлежит исполнению в течение 10 (десяти) дней с момента заявления соответствующего требования. Стороны не лишаются права предоставить мотивированный отказ от выплаты соответствующей суммы либо предъявления соответствующего требования в судебном порядке.

9.12. В период действия настоящего договора ст.317.1 ГК к отношениям Сторон не применяется.

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. 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.

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

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

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

## **11. Заключительные положения**

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента ввода дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты Участником цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенные Участником без согласия Застройщика являются ничтожными.

Все последующие уступки прав требований по настоящему Договору допускаются только при условии наличия письменного согласия Застройщика.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11.5. Признание недействительным какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику долевого строительства заказной корреспонденцией.

Договор будет считаться расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

11.7. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.8. 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.

11.9. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в Центральный районный суд г. Челябинска.

11.10. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика <http://cubastroit.ru> информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Квартиры

Участнику долевого строительства, внесение изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Квартиры Участнику долевого строительства. Является надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о вышеуказанном.

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

### **12. Срок действия договора**

12.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

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

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

### **13. Реквизиты и подписи сторон**

**Участник долевого строительства**

**Застройщик**

**ООО «Икар»**

454091 г. Челябинск, ул. Елькина, 25, оф.104

ИНН 7451193118 КПП 745301001

р/с 40702810690000022286

в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск

к/с 30101810400000000779

БИК 047501779