

Общество с ограниченной ответственностью «ИКАР», в лице директора Крикунова Олега Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, зарегистрирован по адресу: _____, паспорт _____, 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: **Комплекс многоквартирных жилых домов на земельном участке кадастровый номер №74:36:0408001:191. Многоквартирный жилой дом №2.1 (стр.) 1 этап**, расположен по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Советский район, ул. Овчинникова, 20. Земельный участок кадастровый номер 74:36:0408001:191 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от 12.10.2018 года (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 здание;
- этажность дома – 10 (без учета подвала); количество этажей – 11 (с учетом подвала);
- общая площадь – 5 987,1 кв.м.;
- материал наружных стен – бескаркасный со стенами из крупных железобетонных блоков и панелей;
- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – не учитывается

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 лоджий 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 № RU74315000-111-ж-2018 от 29 июня 2018 г., выданное Администрацией города Челябинска;

- Договор купли-продажи от 12.10.2018 года;

- Размещение проектной декларации на сайте www.sk-ikar.ru;

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.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, включая _____-комнатную **Квартиру № _____** (_____), находящуюся на _____-м этаже, в _____-м подъезде Дома (количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, указываются в поэтажном плане, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора), и после получения разрешения на ввод указанного Дома в эксплуатацию передать Квартиру в Доме Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость Квартиры и принять в **собственность 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 лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 – _____ (_____) кв.м.

Общая проектная площадь квартиры без учета площади лоджии составляет _____ (_____) кв.м. Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

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 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 лоджии не выполняется;
- остекление лоджии выполняется;
- светопрозрачные конструкции балконных блоков не являются герметичными и выполняют декоративную функцию;
- 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 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 осуществляет самостоятельно.

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

3.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику в соответствии с Законом № 214-ФЗ обеспечивается:

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

3.7. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования Земельных участков, указанных в п. 1.1.1. настоящего Договора (далее по тексту «Земельные участки»), либо путем выделения части одного из указанных Земельных участков в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, передать в аренду. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении обоих Земельных участков, и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего Договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком Земельных участков (права собственности на Земельные участки), либо вновь образованных земельных участков (право собственности на земельные участки), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельных участков либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на куплю-продажу земельных участков Застройщиком, на уступку заложенного права собственности третьему лицу, на установление сервитутов на Земельные участки (их часть) и образуемых от них земельных участков, на передачу Земельных участков 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 Земельных участков с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Передает Участнику Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее третьего квартала 2020 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 соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику 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».

4.2. 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 установленные Договором 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 вышеуказанную 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 Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик извещает Участника о завершении строительства и начале процедуры передачи квартиры, находящейся в Объекте, в срок не позднее, чем за один месяц до наступления срока передачи Квартиры.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику лично под расписку. Участник, 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 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.

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

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

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Осуществляет оплату по настоящему договору путем оплаты наличными денежными средствами, путем перечисления 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 разделе 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 если иной срок не указан Застройщиком в Уведомлении.

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 обязан после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо 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 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. Стоимость договора является неизменной на протяжении всего действия Договора.

Оплата стоимости Квартиры осуществляется путем внесения денежных средств любым из способов, определенным в п.5.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей за счет собственных денежных средств, в срок не позднее _____ при условии государственной регистрации настоящего Договора.

По договоренности Сторон оплачиваемая часть площади лоджии 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 или заемными 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 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 уплачивает самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 (обеспечить личное присутствие или своего представителя, а также предоставить необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора) 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.

7.5. 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 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.

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

8.3. 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 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 иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

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

8.4. При отказе Участника 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 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 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, 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 сообщения в соответствии с п.4.4. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу.

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

8.6. 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 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 предупреждения с необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения, или в связи с отсутствием Участника 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 в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником 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.

В случае, если объект приобретался Участником с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего Договора Участник обязан в течение 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 со 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. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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 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 прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенное Участником без согласия Застройщика является ничтожным.

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

Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Управлении Росреестра по Челябинской области.

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 заказной корреспонденцией с описью вложения.

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

11.7. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – Участнику, 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 (Десять) календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 (Шестой) день с момента ее

отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

11.10. Стороны согласовали, что размещаемая на официальном сайте Застройщика [www:sk-ikar.ru](http://www.sk-ikar.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, но не исключает.

11.11. План создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения, количества находящихся в его составе помещений и их 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

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ИКАР»

454091 г. Челябинск, Цвиллинга, 25, оф.214

ИНН 7451193118 КПП 745301001

р/с 40702810790000025675 ПАО Челябинвестбанк г. Челябинск

к/с 30101810400000000779 БИК 047501779

Директор

М.П.

_____/О.Ф. Крикунов/

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____
