

**ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ
В ИНВЕСТИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
№ ---/Ш-1**

г. Челябинск

«--» ----- 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Метчелстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Воробьева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава и имеющее право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства о чем свидетельствует запись в государственном реестре саморегулируемых организаций под номером СРО-С-030-24082009 с одной стороны и -----, ----- года рождения, именуем-- в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили 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. Дом – многоквартирный жилой дом № 11 (стр.) по Шоссе Metallургов в Metallургическом районе г. Челябинска Челябинской области (шифр проекта 891-11.3-2018) в составе 2 блок-секций (серия 97), (почтовый адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Metallургический район шоссе Metallургов, дом 6), строительство которого ведет «Застройщик» (далее «Дом»).
- Количество этажей – 11/11, в том числе надземных этажей – 10/10.
 - Общая площадь дома – 5 200,78 кв.м.
 - Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные, со стенами из трехслойных железобетонных панелей.
 - Материалы поэтажных перекрытий - сборные железобетонные плиты.
 - Класс энергоэффективности - С+.
 - Сейсмостойкость – 5 баллов.
- 1.1.2. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность «Дольщику» за счет средств «Дольщика» (далее – «Квартира»).
- 1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу и привлекающее денежные средства дольщиков для его создания (далее – «Застройщик»).
- 1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома, с целью получения в собственность Квартиры (далее «Дольщик»).

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:
- 2.2.1. Разрешение на строительство объекта недвижимости: RU74315000-8-ж-2020 от 25.06.2020г. выдано Администрацией г. Челябинска.
- 2.2.2. Право собственности «Застройщика» на земельный участок под строительство жилого дома подтверждается следующими документами:
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
- Внесены сведения на земельный участок с кадастровым номером 74:36:0119005:983, расположенный по адресу: Челябинская область, Metallургический район, шоссе Metallургов.
- Зарегистрированы обременения:
- ипотека на основании договора о залоге недвижимого имущества № 18544/99-3-1 от 23.07.2020г.

_____ /-----/

_____ /А.А. Воробьев/

- ипотека на основании договора о залоге недвижимого имущества № 19649/99-3 от 23.07.2020г.

Площадь земельного участка – 4 839 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования – многоквартирные дома.

Застройщик – правообладатель, ИНН 7450018152, ОГРН 1027402814207.

Вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 74:36:0119005:983-74/001/2020-1; 12.03.2020

Документы основания – Распоряжение Администрации города Челябинска № 1669 от 27.02.2020г.

- 2.2.3. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий Общества с ограниченной ответственностью «Центр технических экспертиз «ИнфорМА» № 74-2-1-3-020861-2019, утвержденное 09.08.2019 года.
- 2.2.4. Информация о «Застройщике» и проекте строительства размещена на сайте www.metchelstroy.ru 05.10.2020 года и предоставлена во все соответствующие органы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. «Дольщик» по условиям настоящего Договора осуществляет вложение денежных средств (собственных, заемных) в форме долевых инвестиций с целью использования их для строительства жилого помещения -----комнатной квартиры, S общая --,-- кв.метров (по проекту), S лоджии --,-- кв. метров (по проекту), в жилом доме, расположенном по строительному адресу (местоположение): 454017, Челябинская область, г. Челябинск, Металлургический район, Шоссе Metallургов, жилой дом № 11 (стр.), почтовый адрес: Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, Металлургический район, Шоссе Metallургов, б, квартира -- (-- этаж). Право на оформление Квартиры в собственность предоставляется «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, получения кадастрового паспорта на дом и жилые помещения и подписания сторонами передаточного акта.
- 3.2. «Застройщик» обеспечивает строительство Дома, финансирование его путем привлечения средств инвесторов, сдачу его в эксплуатацию, передачу «Дольщику» документов, необходимых для оформления квартиры в собственность, при условии полной оплаты ее стоимости.
- 3.3. Подписанием настоящего Договора «Дольщик» подтверждает свое согласие на возведение многоквартирных домов в рамках исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории № 28 от 25.03.2015г., заключенного между Администрацией города Челябинска и Застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (Постановление № 298-П от 03.07.2019г.)

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Стоимость квартиры определяется стоимостью общей площади квартиры и стоимостью площади лоджий:

- стоимость общей площади квартиры определяется умножением стоимости 1 кв.м. площади на количество квадратных метров общей площади, установленное п. 3.1. настоящего Договора;

- стоимость площади лоджий определяется умножением стоимости 1 кв.м. на площадь лоджий, установленных п. 3.1. настоящего Договора с коэффициентом 0,5.

Стоимость 1 кв.м. площади на момент заключения Договора составляет: ----- (-----) рублей.

Стоимость квартиры на момент заключения контракта составляет:

(--,- кв.м. + --,- кв.м. x 0,5) x ----- руб. = --,- кв.м. x ---- руб. = ----- (-----) рублей.

- 4.2. «Застройщик» вправе осуществлять строительство Дома с привлечением средств участников долевого строительства при условии размещения денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального Закона ФЗ-214 от 30.12.2004г.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное ПАО «Сбербанк», адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Почтовый адрес: 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 9А. Реквизиты: БИК 047501602, ИНН 7707083893, кор.счет 30101810700000000602, телефон: 8-800-200-86-03, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

- Депонент: -----, ----- года рождения.

- Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Метчелстрой».

4.3. Денежные средства в счет уплаты цены Договора зачисляются «Дольщиком» на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк на основании Соглашения о взаимодействии по счету эскроу № 1348 от 14.09.2020г., подписанного между ПАО Сбербанк и «Застройщиком» в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

4.4. «Дольщик» производит долевой инвестиционный взнос в счет оплаты стоимости приобретаемой квартиры в сумме ----- (-----) **рублей**, что соответствует оплате --,--- кв.м. в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации Договора. Стороны обязуются обратиться за регистрацией в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Оставшуюся часть «Дольщик» обязуется внести денежными средствами ежемесячно равными долями до **30.09.2021** года, в соответствии с графиком инвестирования строительства, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации Договора, заключенного в соответствии со статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214 ФЗ на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

Срок условного депонирования денежных средств: 31 марта 2022г.

4.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку не выплачивается.

4.7. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.8. Систематическое нарушение «Дольщиком» внесения платежей в предусмотренный Договором срок, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214 ФЗ от 30.12.2004г.

В случае нарушения установленного Договором срока, «Дольщик» уплачивает «Застройщику» пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.9. Окончательный расчет с «Дольщиком» производится после уточнения площади по данным технической инвентаризации. В случае отклонения от данных контрольного обмера органов технической инвентаризации на $\pm 2\%$ стороны взаимных замечаний и претензий не имеют.

4.10. Стоимость 1 кв.м. площади включает в себя затраты по строительству дома, предусмотренные п.1 ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве», в том числе и затрат на оплату услуг «Застройщика» по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

4.11. При недостатке вложенных дольщиками денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, превышающие затраты, определяемые сводным сметным расчетом, производятся за счет средств «Застройщика»

Остающиеся в распоряжении «Застройщика» после завершения строительства в соответствии с утвержденным сводным сметным расчетом, условиями настоящего Договора и взаиморасчетами между сторонами неиспользованные денежные средства (экономия «Застройщика») считаются дополнительным вознаграждением «Застройщика».

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ЗАСТРОЙЩИКА»

- 5.1. Выполнять функции застройщика в соответствии со ст.3 Закона 214-ФЗ от 30.12.2004г. и осуществлять строительный контроль и надзор за строительством объекта на всем протяжении строительства объекта. Принимать все необходимые меры, способствующие своевременному вводу жилого дома в эксплуатацию в соответствии со СНиП, проектом и сметой и передачи его управляющей организации.
- 5.2. Использовать денежные средства, полученные от «Дольщика» по целевому назначению в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора.
- 5.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать «Дольщику» Квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:
 - полы: железобетонные панели 97-ой серии по ГОСТ 13015-2012 и ГОСТ-21779-82 полной заводской готовности, подготовленные под наклейку линолеума без стяжки (категория поверхности А4), наклеен линолеум ;
 - потолки: водоэмульсионная покраска: санузел и ванная комната; комнаты, кухня и коридоры – натяжные потолки;
 - стены и перегородки: железобетонные панели 97-ой серии по ГОСТ 13015-2012 и ГОСТ-21779-82 полной заводской готовности, без оштукатуривания (категория поверхности А4), оклеенные обоями;
 - отопление с установкой отопительных приборов;
 - двери: входная дверь металлическая;
 - оконные блоки и балконные двери: м/пластик с двойным стеклопакетом; устанавливаются откосы и подоконники внутри квартиры.
 - остекление лоджий: одинарное остекление типа «купе»;
 - электрооборудование: выполнена электроразводка по квартире установлены розетки, выключатели, счетчики учета эл.энергии;
 - приборы учета: установлены счетчики учета горячей, холодной воды;
 - сантехника: установлен унитаз, ванна;
 - телефон и телевидение – разводка подъездная до этажного щитка;
 - плиты: не устанавливаются;
 - домофон;
 - установлены межкомнатные двери;
 - окраска лоджий, балконов;
 - пол ванных комнат и санузлов – укладка керамической плитки на подготовленную поверхность.
- 5.4. Получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию **не позднее III квартала 2021г.**
- 5.5. «Застройщик» передает разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации прав собственности «Дольщика» на Квартиру не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения (п.3 ст. 16 закона 214 ФЗ от 30.12.2004г.).
- 5.6. Передача жилого помещения («Квартиры») «Застройщиком» и принятие его «Дольщиком» осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указывается дата передачи, основные характеристики жилого помещения, и также иная информация по усмотрению сторон.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию «Застройщик» обязан передать жилое помещение не позднее предусмотренного договором срока, согласно условий п.5.7. Договора. При этом «Стороны» согласились, что передача «Квартиры» может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения «Застройщиком» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи жилого помещения обязан направить «Дольщику» сообщение о завершении строительства «Дома» в соответствии с Договором и о готовности «Квартиры» к передаче, а также «Застройщик» обязан предупредить «Дольщика» о необходимости принятия «Квартиры» и о последствиях бездействия «Дольщика», предусмотренных п.6 ст.8 Закона 214-ФЗ от 30.12.2004г. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или уведомлением о вручении «Дольщику» лично под расписку.
- 5.7. Срок передачи Квартиры «Дольщику» **не позднее 31.12.2021г.**
- 5.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи ее по Акту «Дольщику».
- 5.9. По завершении строительства «Застройщик» от имени «Дольщика» передает внешние коммуникации сетевым компаниям и здание на баланс управляющей компании.

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

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА «ДОЛЬЩИКА»

- 6.1. Своевременно внести инвестиционный взнос в соответствии с п. 4.1.
- 6.2. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих_дней со дня получения указанного сообщения в соответствии с п.4 ст.8 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.
Принятие Квартиры «Дольщиком», внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляются в соответствии с п.п.1-6 ст.8 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и ст.153 Жилищного кодекса РФ.
- 6.3. «Дольщику» запрещается производить внутреннее переустройство и перепланировку Квартиры до подписания акта приема-передачи жилого помещения. Переустройство и (или) перепланировка Квартиры проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, куда «Дольщик» представляет документы, устанавливаемые частью 2 статьи 26 Жилищного Кодекса РФ. Документ, подтверждающий принятие решение о согласовании является основанием для переустройства и перепланировки Квартиры. «Дольщик», Квартира которого была самовольно переустроена и перепланирована, обязан привести ее в прежнее состояние в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование.
- 6.4. Уступка «Дольщиком» права требования третьему лицу допускается только после полной оплаты либо одновременно с переводом долга на нового «Дольщика». Перевод долга допускается только с письменного согласия «Застройщика» и при отсутствии такого согласия является ничтожным. При переуступке права требования (в том числе с одновременным переводом долга) «Дольщик» обязуется письменно уведомить «Застройщика» о произошедшей переуступке в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора уступки и предоставить «Застройщику» один подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации и реквизиты нового «Дольщика».
- 6.5. «Дольщик» самостоятельно оплачивает:
- государственную пошлину за регистрацию Договора долевого участия, оформление тех.плана, кадастрового паспорта и других документов;
 - регистрацию права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
- 6.6. «Дольщик» имеет право зарегистрировать собственность на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с момента подписания «Застройщиком» и «Дольщиком» акта приема-передачи жилого помещения в соответствии со ст.16 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

- 7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Дольщику» объекта долевого строительства, составляет три года. Исчисляется со дня подписания первого передаточного акта между «Застройщиком» и любым «Дольщиком».
- 7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. В случае если объект долевого строительства построен «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так

же иных обязательных требований, что привело к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, «Дольщик», в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ вправе потребовать от «Застройщика» только их безвозмездного устранения в разумный срок.

- 7.3. В случае обнаружения дефектов объекта долевого строительства после подписания акт приема-передачи, «Дольщик» обязуется незамедлительно сообщить об этом «Застройщику» в течение 5 (пяти) дней с момента обнаружения, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

Стороны договорились, что скрытыми недостатками не являются:

- неровности пола;
- отклонения от прямолинейности и плоскости стен;
- неровности – следы затирочного инструмента на потолке;
- отклонения от вертикали дверных коробок;
- отклонения от вертикали и горизонтали, нарушение прямолинейности элементов оконных блоков;
- дефекты окраски трубопроводов, стен и потолков;
- отслоение и пятна и разный оттенок обоев;
- сколы и царапины, пятна краски на поверхностях окон и дверей.

Наличие недостатка (дефекта) устанавливается путем проведения комиссионного обследования Квартиры с обязательным участием представителя «Застройщика». В случае отказа «Застройщика» удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок «Дольщик» имеет право предъявить иск в суд.

- 7.4. Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру непригодной для проживания не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

- 7.5. «Застройщик» вправе не передавать Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед «Застройщиком», предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

«Застройщик» не несет ответственности за нарушения сроков передачи, если передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки или невнесения полной стоимости, предусмотренной Договором.

- 7.6. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартиры.

- 7.7. Проектная документация многоквартирного жилого дома № 11 (стр.) по шоссе Metallургов в Metallургическом районе г. Челябинска (шифр проекта 891-11.3-2018) выполнена и соответствует национальным стандартам и сводам правил, содержащимся в перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ № 985 от 04.06.2020г., в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009г. № 384 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также в соответствии со стандартом «Организация строительного производства» СТО ССК УрСиб 05-2016, утвержденным Решением Правления СРО Союза Строительных Компаний Урала и Сибири.

Стороны договорились, что параметры качества отделочных работ определены проектной документацией и данным договорами могут не совпадать с нормами, изложенными в СНиП или СП не обязательных к применению (СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» и др.).

- 7.8. Стороны пришли к соглашению, что стоимость квартиры определена с учетом следующих параметров качества: Допускается отклонение от прямолинейности профиля пола с устройством покрытия из линолеума при контроле двухметровой рейкой - до 10 мм; допускаются отклонения от прямолинейности профиля лицевых поверхностных граней стеновых панелей при контроле двухметровой рейкой на участках длиной 1,6 м – до 10 мм; в квартире не выполнялась монолитная стяжка полов и штукатурка стен. Возможны отклонения от вертикали дверных коробок более 3мм., отклонения от плоскости и прямолинейности сторон дверных блоков и их сборочных единиц по высоте, ширине и диагонали элементов

более 2 мм., незначительные царапины, сколы, не влияющие на безопасность и функциональность. Потолок окрашивается водоэмульсионной краской, возможно незначительное наличие полос, пятен, подтеков, брызг, истирания поверхности, частичное отслоение отделочных материалов вокруг стояков ХГВС и канализации в связи с линейным удлинением трубопроводов; возможно наличие неровности поверхностей потолка плавного очертания более 3 мм, глубиной (высотой) более 5 мм., отклонение по горизонтали более 3 мм. На окрашенных поверхностях металлических труб системы отопления и системы ХГВС возможны пропуски, подтеки краски, неровности, частичное отслоение лакокрасочного покрытия. Окна пластиковые с приточными клапанами, возможно отклонение от вертикали и горизонтали оконных блоков более 3 мм, отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов более 1 мм., прогиб подоконника более 2 мм. на 1 м длины, незначительные царапины, сколы, следы строительных материалов, не влияющие на безопасность и функциональность. Лоджия без внутренней отделки и оштукатуривания стен открашены водоэмульсионной краской, возможно незначительное наличие полос, пятен, подтеков, брызг. Лоджия не является жилым помещением. К лоджии не предъявляются требования как к жилым помещениям и не требуется герметизация узлов примыкания остекления к стенам лоджий, экрану ограждения и к верхней плите лоджий.

После подписания акта приема – передачи Квартиры, недостатки, не являющиеся скрытыми, не будут приниматься к устранению. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при визуальном осмотре. Стороны договорились считать, что указанные недостатки возникли в процессе эксплуатации. Недостатки в виде порванных обоев и линолеума, после подписания акта приема передачи не восстанавливаются, так как считаются возникшими в процессе эксплуатации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, заканчивает свое действие с момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору – подписания акта приема-передачи Квартиры. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора «Стороны» несут в соответствии с Налоговым Кодексом РФ.
- 8.2. «Стороны» вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке только на основаниях, предусмотренных законом (ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004г.). 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 (п. 4 Федерального закона от 18.07.2006г. № 111-ФЗ).
- 8.3. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями Договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8, ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении некоторых изменений в некоторые законодательные акты РФ»
- 8.4. При расторжении Договора по инициативе «Дольщика» или в случае одностороннего отказа «Дольщика» от исполнения Договора, «Застройщик» вправе требовать от «Дольщика» возмещение причиненных ему убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и соглашения о расторжении.
- 8.5. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях, освобождают Стороны от ответственности за невыполненное или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору либо сроки выполнения обязательств продлеваются на то время в течение которого действуют эти обстоятельства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. 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.
- 10.2. На основании федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» «Дольщик» дает свое согласие на осуществление «Застройщиком» обработки (сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения, использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения) своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора «Застройщиком»:
- на передачу персональных данных «Дольщика» органам и организациям, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, техническую инвентаризацию, эксплуатацию, обеспечивающим жилой дом, указанный в п.3.1. настоящего Договора, энергоносителями (водоснабжение – водоотведение, теплоснабжение, эл.энергия).
- 10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 (пяти) дней) извещать друг друга.
- 10.4. Все изменения дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 10.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
- 10.6. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности на территории Челябинской области.
- 10.7. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта передачи Квартиры «Дольщику».
Обязательства «Дольщика» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства – Квартиры.
- 10.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 10.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Метчелстрой», т. 735-23-72

Юридический адрес: 454017, Россия, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15

Почтовый адрес: 454017, Россия, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15

ИНН 7450018152, КПП 746001001

Р/сч 40702810272000027727 в Челябинское отделение № 8597 ПАО Сбербанк

К/сч 30101810700000000602

БИК 047501602

Дольщик: -----

Подписи сторон

Застройщик

Директор ООО «Метчелстрой»

_____/А.А. Воробьев/
М.П.

Дольщик _____/-----/

ГРАФИК ИНВЕСТИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
 Челябинская область, г. Челябинск, Metallургический район,
 Шоссе Metallургов, жилой дом № 11 (стр.)
 Квартира ---.

ДОЛЬЩИК: -----

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ: ----- рублей

ПЛОЩАДЬ: ----- кв.м.

МЕСЯЦ	М ²	Руб.
Ноябрь 2020		
Декабрь 2020		
Январь 2021		
Февраль 2021		
Март 2021		
Апрель 2021		
Май 2021		
Июнь 2021		
Июль 2021		
Август 2021		
Сентябрь 2021		

Застройщик

А.А. Воробьев

Дольщик
