**ПРОЕКТ ЖК АЛОЕ ПОЛЕ**

**АПАРТАМЕНТЫ**

**Договор №** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Об участии в долевом строительстве

г. Челябинск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Южуралспецмонтажстрой**", в лице директра Манкевича Ивана Артуровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик» и** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с другой стороны, далее по тексту Договора именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Правовое обоснование договора**

1.1. 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" в актуальной редакции. (Далее по тексту – Закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости № 78 от «23» марта 2005 года, выданное Администрацией города Челябинска;

- Распоряжение № 7725-ш от 06.07.2021г о внесении изменения в разрешение на строительство от 23.05.2005г № 78, выданное заместителем главы города по строительству в Администрации города Челябинска;

- документы, подтверждающие право Застройщика на Земельный участок: Договор аренды № 2242-12 земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.01.2014 года;

-размещение проектной декларации на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф), [www.aloe-pole.ru](http://www.aloe-pole.ru);

1.2.1. Раскрытие информации застройщиком и опубликование в том числе проектной Декларации осуществляется в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства – на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

1.3. 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.

1. **Предмет договора**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Торговый центр (1-я очередь строительства комплекса высотного здания гостиницы с жильем и торговым центром)(далее – Дом), включая

**- Апартаменты № \_\_\_\_\_, общей приведенной площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенные на \_\_\_\_\_этаже;**

(далее по тексту – Апартаменты и/или Объект долевого строительства и/или Объект);

расположенные по строительному адресу: **в границах проспекта Ленина проспекта Свердловского улицы Володарского, Центрального района, г. Челябинска, Челябинская область** (шифр проекта – 99-06), расположенный на Земельном участке, кадастровый номер **74:36:0507006:477 (далее по тексту – Земельный участок)** и после получения разрешения на ввод указанного Объекта в эксплуатацию передать Апартаменты Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором стоимость апартаментов и принять Апартаменты **в собственность**, в срок, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.) апартаменты, являются неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

После завершения строительства Объекта и его приемки Застройщик передает указанные Апартаменты Участнику долевого строительства, и предоставляет право на оформление апартаментов в собственность.

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

2.4. Указанный в пункте 2.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. Адрес и номер объекта долевого строительства являются строительными. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.5. Стороны согласились, что в случае отклонения общей приведенной проектной площади апартаментов, указанной в п. 2.1. настоящего договора от приведенной площади данных контрольного обмера органов технической инвентаризации на +/- 5%, стороны не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу и не имеют взаимных претензий и замечаний. В случае превышения допустимого отклонения в сторону увеличения/уменьшения общей приведенной площади апартаментов (по результатам обмера органам технической инвентаризации) по сравнению с общей приведенной проектной площадью апартаментов , указанной в п. 2.1., более чем на +/-5%, соответственно Застройщик или Участник выплачивает другой стороне стоимость метров, составляющих указанную разницу, из расчета суммы эквивалентной стоимости одного квадратного метра, определенной делением цены квартиры на общую приведенную проектную площадь апартаментов, за каждый квадратный метр отклонения площади сверх 5%.

Доплата производится Участником в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента его уведомления Застройщиком о необходимости внесения доплат телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5-ти календарных дней с момента уведомления о готовности объекта. Участник обязан произвести все взаиморасчеты с Застройщиком не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Суммы доплат за метраж апартаментов, вносимые Участниками долевого строительства по результатам обмеров Органом технической инвентаризации, являются составляющей частью цены апартаментов и не могут рассматриваться как самостоятельные платежи не связанные с ценой апартаментов .

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 замерами Органов технической инвентаризации, дополнительное соглашение не составляется, в связи с указанием изменений в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что для целей расчета окончательной стоимости приобретаемых по настоящем договору апартаментов применяются результаты обмеров Органа технической инвентаризации, произведенные для постановки апартаментов на кадастровый учет.

Застройщик, если иные условия не предусмотрены договором счета эскроу, производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и не ранее зачисления денежных средств, депонируемых на эскроу-счете, на расчетный счет Застройщика.

2.6. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, имеет право: изменять вид разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также проводить работы по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, ставить образованные земельные участки на кадастровый учет, менять предмет залога после преобразования Земельного участка, на передачу в залог Земельного участка / земельных участков третьим лицам, устанавливать сервитуты на Земельный участок (его часть) или образованные из него земельные участки, передавать образованные земельные участки в безвозмездное срочное пользование. Имеет право отчуждать земельный участок третьим лицам, либо распоряжаться земельным участком иным способом, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование Земельного участка Застройщиком или иным правообладателем Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, изменение вида разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, а также на проведение работ по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, на постановку образованных земельных участков из Земельного участка на кадастровый учет, на изменение предмета залога после преобразования Земельного участка, на передачу в залог Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых из него земельных участков, на передачу образуемых земельных участков в безвозмездное срочное пользование, на отчуждение земельного участка третьим лицам, а также на распоряжение земельным участком иным способом, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также, вести без доверенности от имени Участников общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка, либо вновь образованных земельных участков в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу Земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, либо установление частного сервитута в пользу третьих лиц на части земельного участка, необходимые для подключения (технологического присоединения) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения), путем заключения Застройщиком соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок, и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества.

2.7. На момент подписания настоящего договора Участник уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером **74:36:0507006:477** находиться в залоге у **ПАО «Сбербанк России»** по договору ипотеки № 61255 от 29 ноября 2021г.

2.8. Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327803/57da6efc7ca337d428cf526d01e70925ce5bdcb0/#dst100612) Закона №214-ФЗ.

1. **Права и обязанности Застройщика**

3.1. Обеспечивает строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, требованиям Стандарта организации, иной проектной документацией застройщика, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

3.2. Совместно с Участником долевого строительства заключает договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 5.1 Договора.

3.3 Выполняет все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

3.4. Передает Участнику долевого строительства Апартаменты по акту приема-передачи в срок не позднее **3 квартал 2024** года, а также передает все необходимые документы для оформления апартаментов в собственность. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Апартаментов.

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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

* + 1. Застройщик вправе требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участниками обязательств по настоящему Договору.

Неисполнение Участником п. 4.3.1. настоящего Договора, Стороны согласовали считать, как отказ Участника от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Объект с третьими лицами. При этом под таким отказом от заключения настоящего Договора со сторон Участника, Стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) п. 4.3.1. настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершение Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

- подача в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- приостановление государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

- другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего Договора.

3.5. Предоставляет Участнику право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Апартаменты , указанные в пункте 2.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи Апартаментов, только по факту полного расчета за Апартаменты, в т.ч. после внесения всех оплат согласно разделу 5 настоящего Договора, в случае их заключения в установленные договором для этих платежей сроки, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения.

3.6. Гарантирует, что:

3.6.1. Апартаменты, указанные в пункте 2.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

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

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

3.7. Уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства (апартаментов) к передаче, в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

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 при заключении настоящего Договора. 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 4.6 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 (десятый) день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

3.8. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на Апартаменты обеспечивает уведомление органа регистрации прав о завершении строительства (создания) многоквартирного дома.

3.9. Устанавливает гарантийный срок на Объект строительства - пять лет; за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – 3 года, со дня подписания 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.

Объект долевого строительства должен соответствовать Стандарту организации предусмотренному настоящим договором, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

3.9.1. Застройщик имеет право вносить в Объект долевого строительства 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 Апартаменты будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть, конструкцию наружной стены дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

3.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304293/#dst0) от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

1. **Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

4.2. Уплачивает Застройщику в полном объеме цену договора, указанную в п. 5.1, а также исполняет иные финансовые обязательства, указанные в п. 2.5 настоящего договора. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 5.1. настоящего Договора, а также выполнить все иных необходимые действия по исполнению обязанности оплаты цены договора, в порядке предусмотренном п. 5.1. Договора.

4.3.1. Обеспечить совместно с Застройщиком государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

4.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Апартаменты, получаемое в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

Указанные платежи производятся в течении 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства телефонограммой, либо письмом, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента уведомления о готовности Объекта. Кадастровый паспорт, технический паспорт, технический план на бумажном носителе или на электронном носителе Участник долевого строительства заказывает самостоятельно и за свой счет.

4.5. С момента передачи Апартаментов по Акту приема-передачи обязуется нести расходы по его эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома. Участник обязан оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания Акта приема-передачи Апартаментов .

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

4.7. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с момента обнаружения.

4.8. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифных ставок Банка, при перечислении денежных средств.

4.9. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Апартаментов , либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Апартаментов в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственно регистрации права собственности на Апартаменты 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 Апартаменты Участник осуществляет самостоятельно.

4.9.1 Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего Договора.

**5. Цена договора**

5.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость договора составляет:

**Стоимость Апартаментов** составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в том числе НДС. Оплата производится на счет эскроу Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в следующем порядке:

Участник вносит инвестиции за счет собственных денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

Оплата стоимости апартаментов осуществляется путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в срок не позднее 28.09.2022 года.

Депонент – Участник долевого строительсва ООО «Прометей»

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар – Застройщик.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00 коп.**

Срок условного депонирования: в срок до **30.09.2024 года.**

Банк направялет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме предусмотренном договором счета эскроу, с использованием защищенных каналов связи, используемые между Банком и Застройщиком.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа), либо на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п. 12 настоящего Договора. Денежные средства, указанные в настоящем пункте находятся на счете эскроу на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.1.1.В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214 –ФЗ.

5.1.2. С момента возникновения оснований для раскрытия счета эскроу, в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства исполняет свои обязательства по внесению денежных средств/части денежных средств на банковские реквизиты Застройщика, указанные в п. 12 настоящего Договора.

5.2. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 5.1. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

5.2.1. При наступлении оснований для возврата Участникам денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участникам долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5.3. 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".

5.4. Только после полного внесения Участником денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. согласно пп. 2.5, 5.1 Договора, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения, ему выдается соответствующая Справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

5.5. 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. Государственная регистрация договора**

6.1. Договор и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

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

6.3. После подписания настоящего Договора, Застройщик в течении 3 (Трех) рабочих дней направляет своего представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для подачи заявления на государственную регистрацию настоящего Договора.

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

**7. Порядок приема-передачи**

7.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности, принять Апартаменты 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.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи апартаментов .

7.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям стандарта организации, иным обязательным требованиям, а также Договору.

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 апартаментов вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению.

После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи апартаментов 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.

7.4. При отказе Участника долевого строительства от принятия апартаментов либо уклонении Участника от принятии апартаментов в срок, предусмотренный пунктами 4.6. и 7.1 настоящего договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 7.3. настоящего договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности апартаментов 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 апартаментов Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи апартаментов .

7.5. 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.

7.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия апартаментов в сроки, указанные в пункте 7.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за Апартаменты сумм за коммунальное обслуживание (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 апартаментов по акту приема-передачи.

7.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку и как следствие неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, неподписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приёма-передачи апартаментов под предлогом необоснованных претензий к качеству апартаментов и/или под предлогом недостатков, Апартаменты непригодными для использования, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

7.8. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим пользованию апартаментов , принимаются только на стадии приемки и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (при наличии), заключение специалиста, отвечающего требованиям, предусмотреным Стандартом организации и д.р.).

Срок рассмотрения претензии 10 (десять) календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 (шестой) день с момента ее отправки по почте.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

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.

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

* безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком(ущемляет права дольщика и противоречит 214фз, судом будет не принят);
* участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

Участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

* собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);
* Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 90-дневный срок с момента установления наличия недостатка.

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 Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

**8. Ответственность сторон**

8.1. 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.

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

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях 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 течение 3 (трех) 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.

8.3. 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.

8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия апартаментв в предусмотренный пунктом 7.1 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия апартаментов , Застройщик по истечении срока принятия апартаментов , предусмотренного настоящим Договором для передачи апартаменты Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче апартаментов (за исключением случая досрочной передачи апартаментов ).

При этом риск случайной гибели апартаменты признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей статьей одностороннего Акта или иного документа о передаче апартаментов.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 9 Федерального закона № 214, в случае:

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

2) существенного нарушения требований к качеству апартаментов ;

В соответствии с п. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214, основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в статье 9 настоящего Федерального закона, является:

1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_336791/#dst0) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона № 214 основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входят Апартаменты, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Апартаменты не будут переданы Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входят Апартаменты, в том числе существенного изменения размера апартаментов ;

3) изменения назначения общего имущества и (или) апартаментов , входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8.7. Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.5. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях перечисленных пунктом 8.6. настоящего Договора – в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктами 5.1, 2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к Застройщику, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке,** на основании п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

8.10. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Апартаменты не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Апартаментов не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

8.11. Настоящим пунктом договора стороны договорились и пришли к соглашению о том, что, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором, **Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.**

8.12. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

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

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

**10. Заключительные положения**

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

10.2. 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 апартаментов .

10.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=440E074A75F56FE2D596F4E3B408ED30AA12075409A9AEF3D60BCA94A1843847CA9F8309455E6B5BgE1EI) Российской Федерации и при условии наличия письменного согласия Застройщика. Соглашение об уступке прав и/или переводе долга по настоящему Договору, заключенные Участником без согласия Застройщика являются ничтожными.

При переводе долга личность должника имеет особое значение, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника долевого строительства, путем изменения редакции п.5.1 настоящего Договора.

Права требования, возникающие у Участника на основании Договора участия в долевом строительстве, могут быть уступлены Участником третьему лицу только с письменного согласия Застройщика.

В случае уступки права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства (Депоненту) необходимо обратиться в уполномоченный Банк с зарегистрированным договором уступки по Договору участия в долевом строительстве и подписать пакет документов на основании которого происходит смена Депонента (Участника долевого строительства) в течении 7-и рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки. Данное требование не распространяется в случае заключения договора уступки права требования после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

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

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

10.6. 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.

10.7. 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 и эскроу-агенту для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

10.8. 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 суд по месту нахождения Застройщика.

**11. Срок действия договора**

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3 Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

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

11.5 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Южуралспецмонтажстрой»**  Адрес местонахождения юридического лица: 454092, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Воровского, д. 47, кв. 16  ОГРН 1157453002850  ИНН 7453280380 / КПП 745101001  р/с 40702810972000023940  в ПАО «Сбербанк»  к/с 30101810700000000602  БИК 047501602 | **Участник долевого строительства** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.А.Манкевич./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к Договору **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

от « \_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года участия в долевом строительстве жилого дома

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Южуралспецмонтажстрой»**

Директор ООО Специализированный застройщик

«Южуралспецмонтажстрой» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.А.Манкевич/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/