

## ДОГОВОР № 00 Участия в долевом строительстве

г. Челябинск

августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Уралфинанс» - именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Назарова Сергея Григорьевича, действующей на основании устава, с одной стороны и Ивановой Анной Ивановной - именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или сокращенно- «Участник», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Основные понятия, используемые в настоящем Договоре

1.1 Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Уралфинанс», которое в соответствии с законодательством Российской Федерации, на основании и условиях настоящего Договора привлекает денежные средства Участника для строительства Объекта недвижимости.

1.2 Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, передающее Застройщику денежные средства для строительства Объекта недвижимости на основании и условиях настоящего Договора, по окончании строительства которого у Участника долевого строительства возникает право собственности (общей долевой собственности) на Объект долевого строительства.

1.3 Объект недвижимости – Офисное здание в Челябинской обл., г. Копейске по ул. Фруктовой, 3.

1.4 Объект долевого строительства - помещение (коммерческое и апартаменты) в Объекте недвижимости, подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, входящее в состав указанного Объекта недвижимости и строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5 Стороны - совместное упоминание Застройщика и Участника долевого строительства.

1.6 Третьи лица - любые лица, которые не являются Сторонами по настоящему Договору.

1.7 Акт приема-передачи – документ, подписываемый Сторонами, подтверждающий передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

1.8 Разрешительная документация – документация, оформленная и полученная в соответствии со всеми требованиями действующего законодательства, подтверждающая право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Объекта недвижимости.

1.9 Проектная декларация – информация о Застройщике и о проекте строительства, опубликованная Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://уралфинанс74.ru/>. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

## 2. Предмет Договора

2.1 Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением технического заказчика и генерального подрядчика построить Объект недвижимости, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Фруктовая, 3 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, указанного Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего договора, а другая сторона Участник долевого строительства, обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

2.2 Характеристика Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией:

2.2.1 Десятиэтажное здание – с подвальным этажом, включает в себя общую площадь - 5985,49 кв. м, в том числе: апартаменты – 4427,27 кв. м; встроенные магазины и офисы – 518,09 кв. м; помещения технического назначения – 486,33 кв. м; нежилые помещения общественного назначения – 553,8 кв. м.

2.2.2 Материал наружных стен – монолитные железобетонные блоки (для подвала и первого этажа). Перекрытия – монолитные железобетонные для подвала и первого этажа, сборные блок секции, начиная со второго этажа. Класс энергоэффективности – А. Категория сейсмостойкости – район не сейсмоопасный.

2.2.3 Объект недвижимости будет расположен на земельном участке общей площадью 1600,0 кв. м, находящийся по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Фруктовая, 3. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании:

Договора аренды земельного участка от 06.06.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.09.2014г. сделана запись регистрации за №74-74-079/2014-493.

Кадастровый номер земельного участка – 74:30:0101006:54.

2.3 Объектом долевого строительства является помещение № 01, расположенное на 3 этаже, в подъезде № 1;

Общая проектная площадь – 67,24 кв. м;

Помещение для проживания – 64,88 кв.м;

Кухня - 13,80 кв.м;

Санузел – 1,46 кв. м;

Ванная комната-4,65 кв.м.;

Лоджия – 4,72 кв. м (с коэффициентом 0,5).

Номер Объекта долевого строительства является строительным.

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласованы в пункте 2.4 настоящего Договора.

Планировка и расположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости согласованы в Приложении № 1 к настоящему Договору в соответствии с утвержденным проектом строительства (в редакции на дату заключения настоящего Договора).

В случае изменения проектной документации сведения об Объекте недвижимости могут быть изменены Застройщиком путем внесения изменений в Проектную документацию. Не допускается существенное изменение характеристик Объекта недвижимости. Стороны договорились, что под существенным изменением характеристик Объекта недвижимости понимается наличие любого из указанных условий:

-отклонение размера Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения фактической площади (т.е. площади, определенной после завершения

строительства по результатам обмеров органом технической инвентаризации) от площади проектной более чем на 3 (Три)%;

-изменение количества комнат в Объекте долевого строительства;

-изменение этажа, на котором расположен Объект долевого строительства.

Изменение этажности Объекта недвижимости не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства, если это не влияет на технические характеристики Объекта долевого строительства.

2.4 Технические характеристики Объекта долевого строительства (общие):

Объект долевого строительства передается с отделкой:

- потолок - побелка (покраска);

- стены - обои;

- пол - линолеум;

- ванная комната/санузел: стены – покраска вододисперсионным составом, пол – плитка;

- установка внутриквартирных дверей и дверных блоков;

- входная дверь металлическая;

- внутренняя разводка электросетей с установкой электросчетчиков, стояки ХВС и ГВС с установкой водосчетчиков;

- не устанавливается сантехническое оборудование, электроплита;

- внутренняя отделка балкона (лоджии) не выполняется.

2.5 Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенных Объектов долевого строительства проектной документации, утвержденное в установленном порядке и/или Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.6 Настоящий Договор регулируется положениями 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и иными применимыми нормативно-правовыми актами.

### **3. Цена Договора, сроки и порядок оплаты**

3.1 Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ 00 копеек.

3.2 Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, формируется исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства, равной 27 000 (двадцать семь тысяч) рублей РФ 00 копеек.

3.3 Оплата по настоящему Договору считается произведенной надлежащим образом с момента поступления 100% (Сто процентов) цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика, указанный в статье 11 настоящего Договора, либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству.

3.4 Внесение платежа по Договору Участником производится не позднее двух дней с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

3.5 Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

#### **4. Срок передачи Объекта долевого строительства**

4.1 Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение шести месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее одного года, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, направляемом Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2 Плановый срок ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию – третий квартал 2018 г.

4.3 В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки.

4.4 В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный п. 4.2. срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику в порядке, предусмотренном законодательством, уведомление и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого участия по настоящему Договору. Изменение срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в порядке, установленной законодательством.

4.5 Срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен в порядке пп.2 п.2 ст.450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из Сторон в случаях, когда причиной продления срока строительства Объекта долевого строительства являются:

-нарушение плана финансирования строительства из-за нарушения Участником сроков оплаты цены Договора;

-заключение в ходе строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении параметров Объекта долевого строительства (изменение планировки, состава работ или т.п.) по заявлению Участника.

4.6 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

#### **5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства**

5.1 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование входящие в состав Объекта долевого строительства составляет три года. А также гарантийные сроки устанавливаются в соответствии со ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», Стороны при заключении Договора руководствуются ст. 469 ГК РФ.

#### **6. Права и обязанности Застройщика**

6.1 Застройщик обязуется:

6.1.1 Использовать денежные средства, выплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, строго в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

6.1.2 По письменному требованию Участника долевого строительства предоставить последнему для ознакомления Разрешительную документацию, оригинал Проектной декларации и иную информацию о Застройщике.

6.1.3 В установленном действующим законодательством порядке обеспечить ввод законченного строительством Объекта недвижимости в эксплуатацию, получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором.

6.1.4 Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным действующим законодательством.

6.1.5 Исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

6.1.6 При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 6.2. Застройщик вправе:

6.2.1 Вносить изменения и дополнения в проектную документацию без предварительного согласования с Участником долевого строительства. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию влечет обязанность Сторон подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2.2 Осуществлять иные права Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

## 7. Права и обязанности Участника долевого строительства

### 7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1 Выплатить сумму Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2 В случае получения сообщения Застройщика о необходимости принятия Объекта долевого участия, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в срок, указанный в сообщении, но в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения такого сообщения.

7.1.3 Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.1.4 В случае уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства без письменных объяснений в течение тридцати дней, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, согласно Федеральному Закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.1.5 До внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства, а после внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства все работы по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства производить в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.1.6 Осуществлять сбор, подготовку и предоставление всех документов, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и нести все расходы, связанные со сбором, подготовкой и предоставлением указанных документов.

7.1.7 Исполнять иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1 После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию получить Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и самостоятельно и за свой счет обеспечить оформление права собственности на него в установленном действующим законодательством порядке.

7.2.2 Получать от Застройщика для ознакомления Разрешительную документацию, а также иную необходимую информацию о ходе строительства Объекта недвижимости. Указанная информация предоставляется Участнику долевого строительства по его письменному запросу.

7.2.3 Уступить право требования по настоящему Договору на условиях, указанных в разделе 9 настоящего Договора и действующем законодательстве.

7.2.4 Осуществлять иные права Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1 Ответственность Сторон определяется действующим законодательством.

8.2 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств:

- стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, град и т.д.);
- действия внешних объективных факторов (военных действий (в т.ч. военных учений), революций, смены политического режима, забастовок, эпидемий, санкций, вследствие которых возник дефицит материалов или техники на строительном рынке);
- техногенных аварий и катастроф;
- иных событий, не подлежащих разумному контролю Сторон.

8.3 Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## **9. Срок действия Договора**

9.1 Настоящий Договор и (или) уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2 Настоящий Договор действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

9.3 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в судебном порядке или в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.4 Обоснованный отказ одной из Сторон от исполнения настоящего Договора (односторонний отказ) должен быть оформлен в письменной форме и направлен заказным письмом с уведомлением другой Стороне по последнему известному адресу или передан лично в руки под роспись и передан в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

9.5 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **10. Прочие условия**

10.1 Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2 Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты претензии. Споры, по которым Стороны не достигли согласия, разрешаются в суде.

10.3 Все изменения, предлагаемые Участником в части планировки Объекта долевого строительства на стадии строительства, касающиеся качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся только при согласовании с Застройщиком за счет Участника и оформляются дополнительным соглашением.

10.4 Участник обязуется в течение 3 (Трех) календарных дней с момента изменения своего почтового адреса, паспортных данных, места проживания (регистрации), контактных телефонов, а также иных сведений, указанных Участником в настоящем Договоре, письменно уведомить о таких изменениях Застройщика. До получения от Участника новых данных Застройщик обязуется направлять сообщения Участнику по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. В случае не извещения в установленный срок Застройщика: об уступке права Участником долевого строительства (новым Участником долевого строительства), не передачи адреса, контактного телефона нового Участника долевого строительства, все направленные письменные и устные сообщения от Застройщика будут направлены по адресу и телефону, указанному в настоящем Договоре. В этом случае, Участник долевого строительства (Новый участник долевого строительства) будет считаться извещен надлежащим образом с момента отправки такого извещения. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору третьему лицу допускается только после оплаты им Застройщику цены по настоящему Договору, с письменным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке и указанием сведений третьего лица. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора Застройщику, уступка права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика,

одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, и вступает в силу после государственной регистрации в установленном законом порядке.

10.5 Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом земельного участка и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекте недвижимости (либо объекта незавершенного строительства – с даты регистрации права собственности Застройщика на него) в порядке, установленном ст. 12.1 - ст.15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также страхованием гражданской ответственности Застройщика в отношении Участника долевого строительства.

10.6 Застройщик уведомляет Участника об изменении своих данных (наименование, адрес, телефоны и др.), а также о вводе объекта долевого строительства в эксплуатацию путем публикации изменений в проектной декларации, размещенной на сайте <http://уралфинанс74.ru>

10.7 Застройщик гарантирует, что он не является банкротом, и подобная процедура не будет начата в ближайшие три года.

10.8 Настоящий Договор оформлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

10.9 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, приложениями и дополнениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### 11. Реквизиты и адреса Сторон

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
ООО «Уралфинанс» 454091, г. Челябинск, пр. Ленина, д. 21В, офис 603 ИНН 7447100061 КПП 745101001 ОГРН 1067447048250 р/с 40702810364080001109 к/с 30101810900000000981 в филиале «Южно-Уральский» ПАО КБ «УБРИР» г. Челябинска  Назаров С.Г.	