

ДОГОВОР №I-___/M2
участия в долевом строительстве

г. Златоуст

«___» _____ 2021года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп» (ООО «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп»), именуемое далее «**Застройщик**», в лице директора Тургумбаева Валихана Турсбаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, паспорт РФ _____ № _____ выдан _____ года _____, код подразделения _____-_____, адрес регистрации: _____,

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»/«**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**»,

руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту «**Федеральный закон № 214-ФЗ**»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 74:25:0304634:205 осуществить строительство Объекта земельном: **многоквартирный жилой дом, I этап строительства (в осях 1-4), Блок секции - 1,2,3**, расположенный по адресу: **Челябинская область, г. Златоуст, квартал Молодежный, дом 2** (далее по тексту «**Объект**» или «**Жилой дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства следующую квартиру (далее по тексту – «**Объект долевого строительства**» или «**Квартира**»):

Квартира № ___ (номер прописью) - ___-комнатная, общей площадью ___ кв. м., на ___ номер прописью) этаже ___ подъезда Жилого дома, назначение – жилое помещение, состоящая из:

- общая комната площадью ___ кв.м.;
- кухня площадью ___ кв.м.;
- санузел площадью ___ кв.м.;
- **передняя** площадью ___ кв.м.;
- коридор площадью ___ кв.м.;
- **лоджия приведенной площадью ___ кв.м., с коэффициентом 0,5 площадью 2,12 кв.м., не входит в площадь квартиры.**

Общая площадь Квартиры с учетом приведенной площади лоджии с коэффициентом 0,5 предварительно составляет ___ кв.м. (План объекта долевого строительства в графической форме - Приложение №1 к настоящему Договору), а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Квартира передается Участнику долевого строительства по качеству, соответствующему утвержденному проекту **без внутренней чистовой отделки**, в том числе: с оконченной и запущенной системой отопления, с установкой радиаторов отопительных; с вводом в квартиру водопровода и канализации; с установкой приборов учета воды и запорного крана; с установкой электропроводки и приборов учета электроэнергии (без электроплиты), с установкой выключателей и электророзеток; оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом, балконные двери (при наличии лоджии), с заделкой швов и стыков цементным раствором, при этом фактура поверхностей панелей и плит заводская, с установкой входной строительной двери.

Характеристика Объекта строительства (Жилого дома): количество этажей – 11, в том числе подземных – 1, общая площадь Объекта – 8 311,84 м. кв. Технические характеристики жилого дома: материал наружных стен, внутренних стен, поэтажных перекрытий – железобетонные плиты 97 серии; класс энергоэффективности – «В»; класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

1.3. Проектная площадь Квартиры, указанная в п. 1.1 договора, может отличаться от окончательной (фактической) площади. В случае отличия фактической площади Квартиры от проектной в меньшую сторону не более чем на 5 %, Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Фактическая площадь Квартиры указывается в акте приема-передачи. В случае, если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной более чем на 5%, то цена Договора подлежит перерасчёту в размере разницы между фактической площадью и проектной площадью Квартиры с учетом 5% в большую или меньшую сторону.

1.4. Планировка Квартиры, ее расположение на этаже приведены в Приложении №1 к договору.

1.5. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство №74-25-883-2018, выданного 20.06.2018года Администрацией Златоустовского городского округа Челябинской области с изменением на основании Решения от 01.09.02021 №74-25-78-2021 о внесении изменений в Разрешение на строительство №74-25-883-2018 от 20.06.2018года (далее по тексту «Разрешение на строительство») на земельном участке площадью 4 806 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка 74:25:0304634:205, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, кв-л Молодежный, д. 2, право аренды Застройщика на основании договора аренды земли для завершения строительства объектов недвижимости №295-2018/И-3 от 25.12.2018 года, зарегистрирован 29.12.2018 г. за №74:25:0304634:205-74/025/2018-13 и дополнительного соглашения № 2191 от 27.10.2020г., зарегистрировано 05.05.2021г. за № 74:25:0304634:205-74/119/2021-15.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства Жилого дома на основании проектной декларации № 74-001178 от 08.09.2001г. и требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20, 21 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».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена настоящего Договора, то есть Стоимость Объекта долевого строительства, определяется произведением стоимости одного квадратного метра Общей площади Квартиры с учетом приведенной площади лоджии на Общую площадь Квартиры с учетом приведенной площади лоджии (согласно п. 1.1. настоящего Договора).

Стоимость Квартиры с учетом приведенной площади лоджии на момент заключения Договора составляет _____ (сумма прописью) рублей ___ копеек, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра составляет _____ (сумма прописью) рублей ___ копеек, общая проектная площадь объекта долевого строительства _____ кв. м. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент (Банк): 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, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____ (ФИО участника долевого строительства).

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп»

Депонируемая сумма: _____ (Сумма прописью) рублей 00 копеек

Срок условного депонирования денежных средств: 25 декабря 2021 года.

Основания перечисления застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: ООО «Специализированный застройщик Би.Ай.Ди Групп», ИНН/КПП 7415055190/741501001, р/с 40702810172000016579, открытый в Челябинском отделении №8597 ПАО СБЕРБАНК, кор/счет 30101810700000000602, БИК 047501602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

После государственной регистрации договора долевого участия в строительстве для исполнения условий Договора Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк копию настоящего Договора, в том числе в электронном виде с использованием защищенных каналов связи. ПАО Сбербанк вправе самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

После предоставления пакета документов (данные уполномоченного лица, которое будет подписывать от имени Застройщика договор счета эскроу с документами, подтверждающими его полномочия на подписание договора эскроу; заполненные Застройщиком Индивидуальные условия договора счета эскроу) Эскроу-агенту денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемого между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

При этом Застройщик уведомляет депонента о необходимости посещения Банка по истечении срока проверки и обработки Банком полученных документов.

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- сумму в размере _____ (Сумма прописью) рублей 00 копеек - Участник долевого строительства выплачивает на счет эскроу в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии Свердловской области;

- сумму в размере _____ (Сумма прописью) рублей 00 копеек вносятся в срок не позднее «___» _____ 2021 года (окончательный расчет).

2.2. Оплата за квартиру может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации договора

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Срок окончания строительства: **4 квартал 2021 года.**

3.2. Срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию - **4 квартал 2021 года.**

3.3 Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи после ввода Жилого дома в эксплуатацию, но в любом случае **не позднее «30» июня 2022 года.** Документом, удостоверяющим факт передачи Квартиры, является акт приема-передачи. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Челябинской области.

3.4. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.2 договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить

Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается срок начала передачи. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

3.5. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.6. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 3.3 и (или) 3.6. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства считается принявшим объект долевого строительства.

3.8. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п.1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.9. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.10. После получения акта приема-передачи, Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.11. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1 Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, в т.ч. одностороннего.

4.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 1.2 договора, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к Настоящему договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Настоящего договора.

Условия настоящего договора могут быть изменены или дополнены по соглашению сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

5.2. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

5.5. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.6. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе.

5.7. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

5.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.9. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.11. Участник долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести

Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

5.12. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных и конструктивных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.13. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановления на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

5.15. Участник долевого строительства согласен с тем, что право на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам, передано третьим лицам по выбору Застройщика.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

5.16. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

5.17. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает свое согласие на обработку, хранение, использование и передачу своих персональных данных.

5.18. Правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, не применяются в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.19. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день

просрочки.

6.2. Все споры по договору разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 10 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, либо не прошедшие данный порядок передаются на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

6.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.3. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

6.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

7.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях,

предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы штраф в размере 5% от цены договора.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
Би.Ай.Ди Групп»**

456313, Челябинская область, г. Миасс,
ул. Азовская, д.21
Тел. 8 (3513) 543432
E-mail: bid.group@mail.ru
ИНН 7415055190
КПП 741501001
ОГРН 1077415002675
р/счет 40702810172000016579
в Челябинском отделении №8597
ПАО СБЕРБАНК
БИК 047501602
к/счет 30101810700000000602

Директор

_____/Тургумбаев В.У./
м.п.

Участник долевого строительства:

ФИО участника долевого строительства

_____ года рождения, паспорт РФ _____
№ _____ выдан _____

_____ года, код подразделения ____-____,
адрес регистрации: _____

Почтовый адрес: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

ИНН: _____

СНИЛС: _____

_____/_____/_____

План квартиры № __, площадью __ кв. м. на __ этаже, в подъезде __

Многоквартирный жилой дом, I этап строительства (в осях 1-4), Блок секции - 1,2,3,
расположенный по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, кв-л Молодежный, д. 2

Согласовано:

Застройщик _____/Тургумбаев В.У./

Участник долевого строительства _____/ФИО/