

ДОГОВОР N <НомерДог>                    **ПРОЕКТ**  
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Магнитогорск

<ДатаДог>

Жилищно-инвестиционный фонд «Ключ», именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице директора ЖИФ «Ключ» Великоречина Владимира Ильича, действующего на основании Устава фонда, с одной стороны, и <Застройщик> именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды, а в случаях предусмотренных действующим законодательством на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

1.2. Объект долевого строительства - квартира и общее имущество, в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, за исключением нежилых помещений, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации и Приложения №2:

Город Магнитогорск

Жилой комплекс «Ключ» дом №\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_ расположенный по адресу г. Магнитогорск, ул. Труда на земельных участках с кадастровыми номерами: 74:33:0000000:11104, 74:33:0301001:2278

Этаж <Этаж>

Строительный номер квартиры <НомерКв>, состоящей из <КолКомнат>

**Общая проектная площадь объекта долевого строительства- площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а также площадь лоджий и балконов с понижающим коэффициентом, составляет <Площадь> кв.м.**

**Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры)- определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании замеров, проведенных органами технической инвентаризации и составления кадастрового (технического)паспорта на Многоквартирный дом и/или квартиру. включающая в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а также площадь лоджий и балконов с понижающим коэффициентом.**

1.4. Участник долевого строительства - гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Промежуточный акт приема-передачи Объекта долевого строительства – акт, подписываемый сторонами при первоначальном осмотре Объекта долевого строительства, в котором отражаются (если таковые имеются) недостатки по качеству строительных работ, дающий право Участнику долевого строительства на получение ключей, заселение и обязывающий последнего на оплату коммунальных услуг.

1.7. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, акт подписываемый обеими сторонами после окончательного расчета за Объект долевого строительства, подлежащий государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

1.8. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и внесения первоначального взноса, в соответствии с п.3.5. настоящего договора.

2.3. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, включая расходы Застройщика, права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 4 квартал 2018 года.

2.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания промежуточного акта приема-передачи объекта долевого строительства.

2.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных

предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по промежуточному акту приема-передачи несет Застройщик.

2.8. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.10. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства

3.2. **Цена Договора на момент подписания настоящего договора составляет <Стоимость> (<СтоимостьПрописью>) рублей. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего договора составляет <Цена> (<ЦенаПрописью>) рублей является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных в п.3.3. настоящего договора.**

3.3. **Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:**

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- расхождения между проектной общей площадью Объекта долевого строительства и фактической общей площадью Объекта долевого строительства установленной органом технической инвентаризации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

3.4. **Окончательная стоимость Объекта долевого строительства (квартиры) определяется по его фактической общей площади установленной органом технической инвентаризации, включающей в себя сумму площадей всех помещений квартиры, а также площадь лоджий и балконов с понижающим коэффициентом и заключения дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении цены договора не требуется.**

3.5. **Уплата цены Договора производится в следующем порядке:**

3.5.1 - первоначальный взнос в размере не менее \_\_\_\_\_ % от стоимости квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего договора, должен быть внесен не позднее трех рабочих дней с момента государственной регистрации договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

- последующие платежи в размере не менее \_\_\_\_\_% от стоимости квартиры, указанной в п.3.2. настоящего договора вносятся ежемесячно в сумме <ПланПлат> рублей - до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

3.5.2. **Полный расчет за Объект долевого строительства - в течение двух месяцев после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, в том числе с использованием ипотечного кредита (займа).**

3.6. В случае, если полная оплата стоимости квартиры произведена до ввода объекта в эксплуатацию (с использованием кредитных или заемных средств), разница в цене (при увеличении фактической площади квартиры по данным органов технической инвентаризации) оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

3.7. Первоначальный взнос и последующие платежи вносятся в кассу «Застройщика», либо перечислением на его расчетный счет.

3.8. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента подписания промежуточного акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;  
2) проектная декларация;  
3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 6 ч. 1 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ

4.1.6. Изменения, указанные в 4.1.4., 4.1.5. настоящего договора, подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направляются застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. После завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной

документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.12. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.2. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по промежуточному акту приема-передачи в течение трех рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Досрочно ввести Объект долевого строительства в эксплуатацию и передать его Участнику долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства по согласованию с Участником долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика, связанных с оплатой коммунальных услуг, реализацией Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства за свой счет.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требований к проектной декларации.

5.2.4. Досрочно оплатить стоимость Объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона по Договору не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и настоящим договором неустойки (пени, штрафы) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, **то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза до фактической передачи объекта** или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 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 такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения 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 Договора.

**6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.**

**6.4 В случае нарушения сроков регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки. Сумма неустойки удерживается Застройщиком из денежных средств, внесенных в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства.**

6.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства последний уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день подписания промежуточного акта приема-передачи Объекта долевого строительства от цены договора за каждый день просрочки.

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

6.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. (Приложения №1, №2)

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной ста пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами промежуточному акту приема-передачи. После полного расчета Участником долевого строительства за Объект долевого строительства и устранения недостатков в Объекте (если таковые имеются) между сторонами подписывается акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его

принятию, принять, подписать промежуточный акт приема-передачи в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

**9.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**

**9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается на основании Генерального договора № \_\_\_\_\_ г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенного между застройщиком и \_\_\_\_\_ в соответствии со ст.12.1 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**  
**Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования.**

## **10. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

**10.1.1 По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:**

**1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;**

**2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;**

**3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;**

**4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.**

**10.1.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.**

10.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной ста пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого



строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

10.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

## 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены Договора.

11.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по 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 порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## 12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРУ.

12.1. Участник долевого строительства настоящим Договором дает согласие Застройщику на:

12.1.1. образование из земельных участков, указанных в п.1.2. настоящего Договора нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения, и/или перераспределения, и /или выдела из земельных участков, а также межевания земельных участков на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки с переносом соответствующего обременения в виде залога земельных участков (замена предмета залога) на которых осуществляется строительство Объекта долевого строительства.

12.2. Стороны договорились, что в случаях, предусмотренных в п.12.1.1. настоящего Договора такие изменения условий договора считаются согласованными Сторонами в настоящем Договоре и что такие изменения не требуют дополнительного письменного согласия Участника и /или заключения дополнительного соглашения Сторонами и его государственной регистрации.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.7 Настоящий договор составлен на <КоличествоСтраниц> листах, включая три Приложения, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ЖИФ «Ключ»  
455034, г.Магнитогорск, ул.50 летия Магнитки, д.45  
р/сч 40703810900000100799 в «КредитУралБанк» ОАО г. Магнитогорска  
к/сч 30101810700000000949, БИК 047516949, ИНН 7445011610

Участник долевого строительства: <Реквизит>

#### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик Великоречин В.И. / \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (подпись)

М.П.

Участник долевого  
строительства <Подпись>

Приложения:

1. Приложение №1: Техническое описание объекта долевого строительства.
2. Приложение №2: поэтажный план с выделением объекта

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА**  
**Жилые дома №№30,31,33,34,36 ЖК «Ключ»**  
**КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ**

ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ	По проекту: разработка, обратная засыпка, вертикальная планировка в пределах зоны благоустройства.
ФУНДАМЕНТЫ	Ленточные из ФЛ и ФБС.
ЛЕСТНИЦЫ	Сборные железобетонные ступени по металлическим косоурам.
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	Наружные стены - слоистая кладка из стенового блока толщиной 400мм, утеплителя «ТЕХНОНИКОЛЬ» толщиной 100мм и облицовочного кирпича толщиной 120мм. Внутренние стены - толщиной 380мм из полнотелого кирпича, 400мм из стенового блока. Внутриквартирные перегородки - санузлов из кирпича полнотелого, межкомнатные из ГКЛ.
ШАХТЫ ЛИФТОВ	Нет.
КРОВЛЯ	Мягкая, рулонная высококачественная, с внутренним водостоком.

**ЭЛЕМЕНТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

НАРУЖНОЕ ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	По ТУ ЗАО «Магнитогорскгазстрой», подключение от проектируемой ГРПШ.
НАРУЖНЫЙ ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ	По ТУ МП треста «Водоканал» от внутри микрорайонных сетей до водомерного узла.
НАРУЖНОЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	По ТУ МП треста «Горэлектросеть» в соответствии с договором на технологическое присоединение от проектируемого КТП до вводно распределительных узлов домов.
ЛИФТЫ	Нет.
ФАСАД	Цветовое решение фасадов выполняется в соответствии с паспортом цветового решения проекта.
БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Устройство асфальтированных проездов и тротуаров, детской площадки, с элементами малых архитектурных форм. Устройство газонов, живой изгороди, деревьев и кустарников. Устройство ограждения территории ЖК «Ключ».

**ВНУТРЕННИЕ КОНСТРУКЦИИ/ОТДЕЛКА**

	ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ПОЛЫ	Комнаты, коридор, кухня: линолеум. Санузел и ванная комната: стяжка с упрочнением поверхности. Лоджия: железобетонная плита.	Лестничные площадки: керамическая плитка. Технические помещения: стяжка из цементно-песчаного раствора.
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	Комнаты, коридор, кухня: штукатурка, шпатлёвка, обои. Ванная комната и санузел: штукатурка, шпаклёвка, водоэмульсионная окраска.	Лестничные площадки: штукатурка, шпаклёвка, водоэмульсионная окраска.
ПОТОЛКИ	Шпаклёвка, водоэмульсионная окраска.	Лестничные площадки: шпаклёвка, водоэмульсионная окраска.

ДВЕРИ	Входная дверь в квартиру: металлическая, утеплённая. Внутриквартирные двери с древесноволокнистым покрытием по деревянному каркасу.	Технические помещения: металлические.
ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ	Профиль ПВХ.	Профиль ПВХ.
ОГРАЖДЕНИЯ ЛЕСТНИЧНЫХ МАРШЕЙ	Нет.	Металлические, решётчатые, окрашенные с перилами.

**ВНУТРИДОМОВОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

	ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	Газовый настенный двухконтурный котёл. Газовая плита с гибкой подводкой не устанавливается.	Нет.
ВЕНТИЛЯЦИЯ	Вентиляция жилых помещений - естественная общеобменная. Приток - неорганизованный через открываемые фрамуги окон, вытяжка - через решётки в кирпичных каналах. От водогрейного котла - коаксиальный дымоход, проложенный в кирпичной кладке.	Вентиляция техподполья естественная через продухи в наружных стенах техподполья.
КАНАЛИЗАЦИЯ, ПОЖАРНО-ПИТЬЕВОЙ ВОДОПРОВОД, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	Канализация: полипропиленовые, раструбные трубы. полипропиленовые. Оборудование санузла: ванна, умывальник, смеситель, унитаз. На кухне раковина. Приготовление горячей воды в газовом двухконтурном котле. На стояке холодной воды прибор учёта.	Водопровод: трубы полипропиленовые. Канализация: трубы чугунные.
ОТОПЛЕНИЕ	От настенного газового котла с разводкой до отопительных приборов.	Теплоснабжение техподполья от УТ1. На лестничных клетках конвекторы электрические, настенные.
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ СЕТИ	Квартирный щиток укомплектован эл. счётчиком, автоматами. Разводка по квартире: эл.провода скрыто по стенам и потолку. Устанавливаются розетки и выключатели. Осветительные приборы не устанавливаются.	ВРУ укомплектован устройствами защиты и эл.счётчиками. Разводка: эл.провода и силовые кабели скрыто по стенам и потолку.

Застройщик:  
строительства:

Участник долевого

-----  
-----

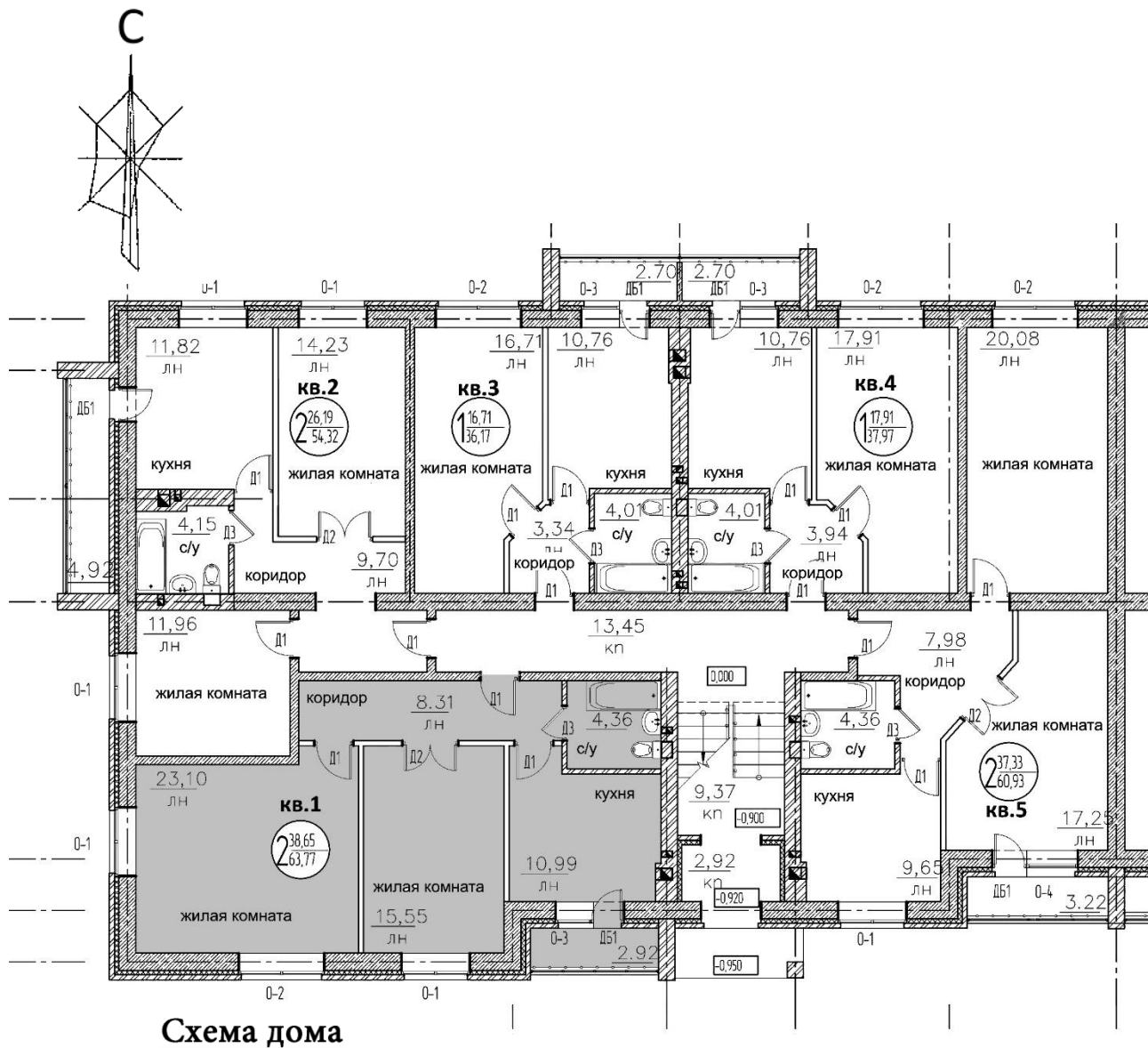
-----

М.П.

**Приложение № 2**

к договору участия в долевом строительстве  
№ <номердоговора> от <датадоговора>

1. Описание объекта долевого строительства:  
ЖК «Ключ», дом № <номердома>, расположенный по адресу Труда 44, корпус <номеркорпуса>  
г.Магнитогорск, Челябинская область.
2. Характеристики объекта:  
<колкомнат> квартира № <номерквартиры>, расположенная на <Этаж> этаже
3. План объекта:



Застройщик:  
строительства:

Участник долевого

-----  
----- М.П.

-----