

ДОГОВОР №
на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

Челябинская область, город Магнитогорск

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ключевой-1» именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице о директора Васильевой Ольги Павловны, действующей на Устава, с одной стороны и Гражданин _____ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом № _____ «Комплекс №1 ЖК «Ключевой» с необходимыми инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет «Застройщик» на земельном участке общей площадью 13331,00 кв.м., с кадастровым номером 74:33:0309001:7293, расположенном по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, шоссе Западное, дом 444а, корпус _____. Земельный участок принадлежит «Застройщику» на праве собственности, дата государственной регистрации права 20.10.2021, № 74:33:0309001:7293-74/130/2021-3 на основании Протокола внеочередного заседания Совета Фонда ЖИФ «Ключ» №83 от 14.10.2021, акта приема-передачи земельного участка №1 от 14.10.2021.

Дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность (из них надземных этажей, за исключением технического этажа)	4
Общая площадь дома, кв.м.	
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборный железобетон
Класс энергоэффективности	(В+)
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.1.2. **Объект долевого строительства** – помещение, расположенное в Доме и имеющее следующие проектные характеристики:

Назначение	Жилое
№ квартиры (строительный)	
Этаж	
Количество комнат, шт.	
Жилая проектная площадь, кв.м.*	
Общая приведенная площадь, кв.м.**	
Условный номер в соответствии с проектной декларацией	

* Жилая проектная площадь - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без помещений вспомогательного использования.

** Общая приведенная площадь – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по размерам, измеряемым по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учета плинтусов), включая площадь помещений вспомогательного использования с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5, балкона с коэффициентом 0,3.

Объект долевого строительства по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику.

Площади и номер Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после проведения инвентаризации органами государственной технической инвентаризации и учета недвижимого имущества.

Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии (й) и (или) балконов (с понижающими коэффициентами), определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

План размещения Объекта долевого строительства и план этажа являются Приложением №1 и неотъемлемой частью Договора

1.1.3. **Застройщик** – юридическое л и ц о О О О « Специализированный застройщик Ключевой-1», осуществляющее собственными и привлеченными силами проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Дольщик** – Осуществляющий финансирование строительства Объекта долевого строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме и порядке, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли построенного Дома – Объекта долевого строительства в соответствии с п.п.1.1.2. настоящего Договора, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Дом и все необходимые для обеспечения данного дома инженерные сети и коммуникации, и после получения разрешения о вводе Дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства в соответствии с п.п.1.1.2. настоящего Договора в этом Доме – Дольщику.

3.2. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме,
- сдать дом в эксплуатацию **в 3 квартале 2022 года;**
- передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства на условиях настоящего Договора- **в 4 квартале 2022 года**

4. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Стоимость одного квадратного метра на момент заключения настоящего договора составляет:

Общая стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) на момент заключения настоящего договора составляет: _____

Под ценой договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Дольщик не вправе вносить денежные средства по договору участия в долевом строительстве до момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Челябинской области.

4.2. По завершении строительства органы технической инвентаризации определяют общую и жилую площади Объекта долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

4.3. При расхождении фактической площади Объекта долевого строительства по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,3) с общей приведенной площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.2, Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади.

4.4. Сумма к доплате оплачивается Дольщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после

получения от Застройщика сообщения, (письма, отправленные по почте, считаются полученными на шестой день со дня их отправки), но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Дольщиком указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Сумма переплаты оплачивается Застройщиком на основании письменного заявления Дольщика в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента получения такого заявления.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты / переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.6. Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, 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 жилого дома, 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: 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: 8 800 707 00 70 доб. 60992851.

Депонент: ФИО, паспортные данные

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ключевой-1»

Срок условного депонирования денежных средств- не позднее 31 марта 2023 года

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.7, 4.8. настоящего договора. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после предоставления

ЗАСТРОЙЩИКОМ Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного **ЗАСТРОЙЩИКОМ** и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости,

или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом **ЗАСТРОЙЩИКУ**, либо направляется на оплату обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по кредитному договору, заключенному между **ЗАСТРОЙЩИКОМ** и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение **ЗАСТРОЙЩИКА** Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет **ЗАСТРОЙЩИКА**, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства **ЗАСТРОЙЩИКУ**, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу, Дольщик несет за свой счет.

4.7. Оплата производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора за счет собственных средств в размере не менее 10 % от цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих

дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.8. Дольщик обязан произвести полный расчет за Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев с даты государственной регистрации настоящего Договора

4.9. Платежи по Договору осуществляются в рублях. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном Банке.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п.3.2. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.2. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства со степенью готовности, указанной в **Приложении №2**, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока по Акту приема-передачи.

Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании доверенностей.

Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства в срок **не позднее 31 декабря 2022 г.** включительно.

5.1.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, а также инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

5.1.5. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

5.1.6. Обеспечить сохранность каждого Объекта долевого строительства до передачи его по акту приема-передачи Дольщику.

5.1.7. После сдачи Дома в эксплуатацию до момента заключения Дольщиком договора на обслуживание Объекта долевого строительства с Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ) или иной управляющей организацией заключить договор с эксплуатирующей службой.

5.1.8. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока.

5.1.9. Застройщик имеет право на раздел, объединение или перераспределение земельного участка, указанного в п. 1.1.1 настоящего Договора, и проведение государственной регистрации произведенных изменений в соответствующих территориальных органах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях осуществления землепользования и эксплуатации данных земельных участков по усмотрению Застройщика в рамках, необходимых для строительства многоквартирного жилого дома.

5.1.10. Застройщик имеет право вносить в проектную документацию Дома изменения, касающиеся основных характеристик Дома в порядке, установленном действующим законодательством. Сведения об изменениях, внесенных в проектную документацию Дома, Застройщик отражает в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством, персональное уведомление при этом Дольщику не направляется.

5.2. Права и обязанности Дольщика:

5.2.1. Дольщик обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и сроки, установленные настоящим Договором;
- в течение 5 (пяти) дней с момента подписания договора представить необходимые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора;
- нести расходы по государственной регистрации, оформлению технического паспорта и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также возмещать

Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, с переоформлением договора в случаях изменения условий настоящего Договора или уступки права требования по договору другому лицу по инициативе Дольщика;

- в течение 10 дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к их принятию. Уведомление считается полученным Дольщиком:

а) в случае получения его лично под расписку - в день вручения уведомления;

б) в случае получения Застройщиком документа оператора почтовой связи о вручении уведомления – в день вручения уведомления;

в) в случае возврата заказного письма в связи с отказом Дольщика от его получения – в день проставления отметки об отказе от получения уведомления;

г) в случае возврата заказного письма в связи отсутствием Дольщика по указанному в договоре почтовому адресу – в день проставления отметки об отсутствии Дольщика по указанному адресу;

д) в случае возврата уведомления по истечении срока хранения - в дату истечения срока хранения, указанную оператором почтовой связи.

5.2.1.1. В случае неявки Дольщика для приемки Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок без предварительного письменного согласования с Застройщиком или отказа принять Объект долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.1.2. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Объекта долевого строительства по истечении 10 дней с момента, когда уведомление считается полученным согласно пункту 5.2.1 настоящего договора, бремя содержания признается перешедшим к Дольщику.

5.2.2. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в пользование Дольщику последний самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и долей в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

Дольщик обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (Платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по Квартирам и доле в праве общей собственности на общее имущество Дома.

Размер причитающегося с Дольщика Платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества в Доме.

Вышеуказанный Платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Дольщиком с даты подписания акта приема-передачи Квартиры до даты заключения Дольщиком договора на обслуживание Квартиры с управляющей организацией по результатам выбора одного из способа управления многоквартирным домом.

Срок Платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета.

5.2.3. В случае передачи Объектов долевого строительства в пользование до регистрации права собственности на них Дольщик обязуется:

- не производить изменение планировки Объекта долевого строительства, в т.ч. снос и установку перегородок, переустройство коммуникаций, установку решеток и металлических дверей, остекление и т.д. без письменного согласования с Застройщиком,

- не проводить электромонтажные работы без письменного согласования с Застройщиком и инспекцией энергетического надзора и пр.

При передаче Объекта долевого строительства в пользование Дольщику до регистрации права собственности на него Дольщик в случае аварий внутренних сетей по его вине обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий, и возмещению ущерба за свой счет.

5.2.5. Дольщик вправе

- получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

- Дольщик после исполнения обязанности по уплате Цены Договора имеет право при условии письменного уведомления и согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Соглашение о передаче прав и обязанностей Дольщика по Договору подлежит государственной регистрации и имеет юридическую силу от даты такой государственной регистрации.

5.2.6. Дольщик уведомлен о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, предоставлен для строительства нескольких жилых домов.

5.2.7. Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие на внесение изменений в

проектную документацию Застройщика, касающихся основных характеристик Дома.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантии качества

6.1 Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, составляет 5 лет с момента передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы- 1 год. Образование в процессе эксплуатации усадочных трещин, требования по регулированию пластиковых окон и санитарных приборов не являются гарантийным случаем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик, 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. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Дольщиком на Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8. Отказ от исполнения договора и расторжение договора

8.1. Дольщики в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.4 договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, являющийся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях:

5) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – Застройщика;

7) в иных установленных законом случаях.

8.2. По требованию Дольщиков договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщикам;

2) существенного изменения проектной документации на Дом, в том числе превышение допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства (т.е. изменение (в сторону увеличения или уменьшения) общей площади Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) % (Процентов);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных законом случаях;

8.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- если Долящики нарушат установленный/(ые) п.4.6, 4.7. срок (сроки) оплаты более, чем на два месяца.

8.4. 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.

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

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Порядок и способы обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, происшедшие не по вине Застройщика и привлеченных к строительству лиц, забастовки, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. Заключительные положения

11.1 Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 3 дней извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации.

11.4. По состоянию на дату заключения настоящего Договора земельный участок, на котором расположен именно Дом (т.е. земельный участок, необходимый для эксплуатации Дома, а именно земельный участок на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности) не сформирован (не установлены его размер и границы). По состоянию на дату заключения настоящего Договора Дом строится на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:7293. Земельный участок, на котором расположен Дом, т.е. земельный участок, необходимый для эксплуатации Дома, является частью земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7293, такой земельный участок будет образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7293 (перераспределения, образования из него иным способом прочих земельных участков), его точные размеры и границы будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Долящик настоящим подтверждает, что не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7293, перераспределения, образования из него иным способом прочих земельных участков, в том числе земельного участка, на котором расположен Дом, т. е. земельного участка, необходимого для эксплуатации Дома.

Также стороны подтверждают, что в соответствии с положениями действующего законодательства, с учетом того, что привлечение денежных средств по настоящему Договору осуществляется путем их размещения на счетах эскроу, земельный участок (право аренды земельного участка), на котором возводится Дом не находится в залоге у Долящика (ч. 4 ст. 15.4. Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ.)

Также Долящик подтверждает, что не возражает против передачи земельного участка (права аренды земельного участка) на котором расположен Дом, т.е. земельного участка необходимого для эксплуатации Дома (образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7293_перераспределения, образования из него иным способом земельного участка), в залог ПАО «Сбербанк» для обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по кредитному договору, заключенному для целей финансирования строительства Дома.

11.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для Застройщика и органа, осуществляющего государственную регистрацию, 1 экземпляр Дольщику. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ключевой-1»

455034, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул.50-Летия Магнитки, 45.

ИНН 7455039935 , КПП 745501001, ОГРН 1217400024742

Расчетный счет 40702810672000050970 в ПАО «Сбербанк»,

БИК 047501602, корр. Счет30101810700000000602

Директор ООО «Специализированный Застройщик Ключевой-1» _____ Васильева О.П.

Дольщик: _____

к Договору участия в долевом строительстве <НомерДог> от <ДатаДог>.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА
1 комплекс ЖК «Ключевой» жилые дома №1,2,3,4
КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ	По проекту: разработка, обратная засыпка, вертикальная планировка в пределах зоны благоустройства.
ФУНДАМЕНТЫ	Ленточные из ФЛ и ФБС.
ЛЕСТНИЦЫ	Сборные железобетонные.
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	Наружные стены - слоистая кладка из стенового блока, утеплителя и отделкой металлокассетами. Внутренние стены - из полнотелого кирпича, и из стенового блока. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков. Внутриквартирные перегородки - санузлов из перегородочного стенового блока, межкомнатные из ГСП.
ШАХТЫ ЛИФТОВ	Нет.
КРОВЛЯ	Мягкая, плоская, рулонная.

ЭЛЕМЕНТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

НАРУЖНОЕ ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	В соответствии с договором на технологическое присоединение с ООО «Магнитогорскгазстрой», подключение от проектируемого ГРПШ.
НАРУЖНЫЙ ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ	В соответствии с договором на технологическое присоединение с МП трест «Водоканал» от существующих сетей.
НАРУЖНОЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	В соответствии с договором на технологическое присоединение с АО «Горэлектросеть» от проектируемого КТП до вводно-распределительных узлов домов.
ЛИФТЫ	Нет.
ФАСАД	Цветовое решение фасадов выполняется в соответствии с проектом.
БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Устройство асфальтированных проездов и тротуаров, детской площадки, с элементами малых архитектурных форм. Устройство газонов, живой изгороди, деревьев и кустарников.

ВНУТРЕННИЕ КОНСТРУКЦИИ/ ОТДЕЛКА

	ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ПОЛЫ	Комнаты, коридор, кухня: линолеум. Санузел и ванная комната: стяжка с упрочнением поверхности, покраска. 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 (сан. узел и кухня) с древесноволокнистым покрытием по деревянному каркасу.	Технические помещения: металлические.
ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ	Профиль ПВХ.	Профиль ПВХ.
ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ	Алюминиевая комбинированная слайдинговая система.	Нет.
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 обще обменная. 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.
ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	Полипропиленовые питьевые трубы. На стояке холодной воды прибор учета.	Полипропиленовые питьевые трубы.
ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	Полипропиленовые питьевые трубы. Приготовление горячей воды в газовом двухконтурном котле проточного типа.	Нет.
ВОДООТВЕДЕНИЕ	Полипропиленовые раструбные трубы.	Полипропиленовые раструбные трубы
ОБОРУДОВАНИЕ САУЗЛА	Умывальник, смеситель, унитаз.	Нет.
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 электросчётчиками. Разводка: Электрические провода и силовые кабели скрыто по стенам и потолку.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

М.П.