*Типовая форма*

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц т.д.

# ДОГОВОР

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Пермь «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.**

**Акционерное общество «КОРТЕКС»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик»,** с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ,

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны,

руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик – Акционерное общество «КОРТЕКС»**, расположенное по адресу: 119180, г. Москва, 3-й Голутвинский пер., д.10, корп.6, комн.1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 11 апреля 2012 года, ОГРН 1127746269640, ИНН 7706772604), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2.  **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер ***59:01:4410086:488***, площадью ***5 849 кв. м***., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, зеленые насаждения, стоянки многоэтажные, встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные, подземные, площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, ЦТП, ТП, РП; объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы), расположенный по адресу: ***г. Пермь, ул. Пермская, 33***.

1.3. **Участник долевого строительства –**лицо, осуществляющее по настоящему договору участие в долевом строительстве дома за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств.

1.4. **Стороны –** Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий договор.

1.5.  **Объект –** строящийся Застройщиком Многофункциональный комплекс Москва с клубным домом, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)** | Капитальное здание |
| **Назначение объекта** | Многофункциональный жилой комплекс |
| **Количество пусковых комплексов** | 2 пусковых комплекса |
| **Этажность** | Первый пусковой комплекс: 3-10,  Второй пусковой комплекс: 2-13 |
| **Общая площадь** | 31 804,88 |
| **Материал наружных стен** | газоблок |
| **Общая площадь квартир с учетом лоджий (с учетом коэф. 0,5)** | 11 425,8 м2 |
| **Количество квартир –** | 107 |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Монолитный железобетон |
| **Количество хозяйственных кладовых/площадь** | 19/182,4 м2 |
| **Каркас** | Монолитный железобетон |
| **Материал перекрытий** | Монолитный железобетон |
| **Класс энергоэффективности** | В+ |
| **Сейсмостойкость** | 6 баллов |

* 1. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.3.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства входит в состав второго пускового комплекса Объекта. Второй пусковой комплекс имеет следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Этажность** | 2-13 |
| **Общая площадь** | 13 668,88 м2 |
| **Материал наружных стен** | газоблок |
| **Общая площадь квартир с учетом лоджий (с учетом коэф. 0,5)** | 7 918м2 |
| **Количество квартир** | 65 |
| **Материал поэтажных перекрытий** | Монолитный железобетон |
| **Каркас** | Монолитный железобетон |
| **Материал перекрытий** | Монолитный железобетон |
| **Класс энергоэффективности** | В+ |
| **Сейсмостойкость** | 6 баллов |

* 1. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
  2. **Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
  3. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

* 1. **Доля участия –** установленная доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.
  2. **Общее имущество –** часть Объекта долевого строительства, не входящая в состав недвижимого имущества и иных квартир и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания квартир и нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений.
  3. **Цена договора –** размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства по настоящему договору.

# 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).
  2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
  3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
     1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
     2. Разрешения на строительство № ***59-RU90303000-4-2010/7 от 17.02.2020 г.***, выданного ***Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми***.
     3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации права собственности ***№59:01:4410086:488-59/082/2019-1*** от ***01.04.2019*** г. на Земельный участок.
     4. Опубликования, размещения на сайте: <https://наш.дом.рф> и/или представления проектной декларации.

Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

* 1. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, допуски, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

* 1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Проектный номер Квартиры (на время строительства) |  |
| Подъезд, секция |  |
| Этаж |  |
| Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) |  |
| Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м) |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м) |  |
| Количество комнат |  |
| Назначение Объекта долевого строительство |  |

Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. Изменение проектной площади квартиры в результате ее уточнения не считается несоответствием построенной квартиры условиям настоящего Договора.

* 1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.
  2. Строительство Объекта долевого строительства осуществляется на земельном участке, указанном в п.1.2. Договора.
  3. Планируемый срок окончания строительства второго пускового комплекса Объекта и получения разрешения на ввод второго пускового комплекса Объекта в эксплуатацию - **3 квартал 2023 года**. Второй пусковой комплекс Объекта может быть введен в эксплуатацию досрочно. Датой ввода второго пускового комплекса Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
  4. Застройщик передает Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту Квартиру в срок, не позднее **31 декабря 2023 года**. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.
  5. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.
  6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте https://наш.дом.рф.
  7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.
  8. Стороны установили, что до окончания строительства Объекта долевого строительства доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только Квартире, находящейся в Объекте строительства. Долю Застройщика в строящемся Объекте до окончания строительства составляет все иное создаваемое имущество в нем и в связи с ним, за исключением Квартиры, причитающейся Участнику долевого строительства.

Застройщик вправе по своему усмотрению без уведомления и согласования с Участником долевого строительства распоряжаться своей долей в строящемся Объекте строительства, с привлечением третьих лиц (инвесторов и (или) участников долевого строительства).

* 1. По завершении строительства Объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при исполнении Участником долевого строительства в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства приобретает право зарегистрировать право собственности на Квартиру, соответствующую его доле участия в строительстве Объекта строительства предусмотренную настоящим договором.

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

* 1. Указанные в пункте 3.2. договора проектные площади при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию.
  2. Окончательная общая площадь Квартиры, указанная в п. 3.2 настоящего договора, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная (фактическая) площадь Квартиры, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, определяется по завершению строительства Объекта долевого строительства путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью технического плана (паспорта) здания, необходимого для кадастрового учета.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

* 1. Цена Договора, определенная на момент заключения настоящего договора, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей**, определена исходя из проектной площади Квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего договора.
  2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в п. 4.1 настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенным настоящим договором, за исключением случаев, указанных в п. 4.5, 4.6 настоящего договора, иных случаях указанных в настоящем договоре.
  3. **Условия и порядок уплаты цены договора:**

Участник долевого строительства в течение **3 (трех)** рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на счет-эскроу, открываемый в Уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены настоящего договора до ввода объекта в эксплуатацию.

При этом денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Данные Уполномоченного банка:

Эскроу агент: Акционерное общество «Райффайзенбанк» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3292), расположенное по адресу: Российская Федерация, 129090, г. Москва, ул. Троицкая, д. 17, строение 1, тел. +7(495) 721-9900, Телекс 914617 raiffru, Факс +7(495) 721-9901, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525700 ИНН 7744000302, адрес электронной почты Банка - [Accreditive@raiffeisen.ru](mailto:Accreditive@raiffeisen.ru)

Депонент – Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик – Акционерное общество «КОРТЕКС».

Депонируемая сумма - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Условный срок депонирования денежных средств – до ХХХХХХХХХХХХ г.. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.6. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более, чем на шесть месяцев с момента ввода в эксплуатацию Дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом стр-ве многоквартирного дома от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. за жилое помещение усл. ном. \_\_\_\_\_\_\_, НДС не облагается».*

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [Accreditive@raiffeisen.ru](mailto:Accreditive@raiffeisen.ru).

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) 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».

Перечисление депонированной суммы бенефициару (Застройщику) осуществляется после предоставления эскроу-агенту следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

4.4. Денежная сумма определяется в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам проведения обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером) отличается от Проектной общей приведенной площади.

В случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей за 1 кв.м.**. Площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.

Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницы после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным абз. 3 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 4 настоящего пункта, при составлении и подписании дополнительного соглашения к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства. Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

В случае, если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая общая площадь Квартиры изменится по сравнению с ее проектной площадью, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, в сторону увеличения на 5% и более процентов Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор.

4.6. Цена договора может быть изменена по иным основаниям по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

4.7. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных настоящим договором, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 10 настоящего договора почтой.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

4.9. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

# 5.Права и обязанности Застройщика.

# 5.1.Застройщик обязан:

* + 1. Выполнить необходимые строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Объекта и ввести его в эксплуатацию в установленные настоящим Договором сроки.
    2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению на строительство Объекта и иные цели, установленные законом.
    3. По окончании строительства и ввода Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в срок указанный в пункте 3.6. настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.
    4. Акт сдачи-приемки Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей.
    5. В случае несоответствия Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется двусторонний Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.
    6. Не менее, чем за 14 рабочих дней до наступления установленного договором срока начала передачи и принятия Квартиры, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.
    7. 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. При этом срок начала передачи и принятия Квартир не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.
    8. Не позднее, чем через 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать его в Управление Федеральной Регистрационной службы по Пермскому краю или его подразделения, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Государственная регистрация права собственности производится за счет Участника долевого строительства.

После полного выполнения Участником долевого строительства его обязательств по Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

* + 1. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту сдачи-приемки Участнику долевого строительства, кроме случая уклонения от принятия Квартиры и составления одностороннего акта.
    2. В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту Квартиры от Застройщика в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п.3.6 настоящего договора для передачи Квартиры либо после истечения срока, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Квартиры. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Квартиры. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, участник долевого строительства обязан уплатить 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 принятия Объекта долевого строительства, При этом Участник долевого строительства несет обязательства по содержанию Квартиры.
    3. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома, в том числе путем размещения информации на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.
    4. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством в установленном законом порядке и предусмотренными законом способами.
    5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры (в случае, если изменение срока завершения строительства повлечет изменение срока передачи Квартиры). 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.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено.

* + 1. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.
    2. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

5.1.16. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

* 1. Застройщик имеет право:
     1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.
     2. Самостоятельно совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также обеспечивать поиск других Участников долевого строительства либо инвесторов и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта и иные договоры в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.
     3. Вносить в проектную документацию на Объект (Квартиру) незначительные изменения (архитектурные, структурные), а также заменять используемые строительные, отделочные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.
     4. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры за период, с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

# Права и обязанности Участника долевого строительства

* 1. **Участник долевого строительства обязуется:**
     1. Принять долевое участие в финансировании строительства Объекта, уплатив цену Договора в размере и порядке, установленных настоящим Договором.
     2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания. Затраты на государственную регистрацию договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.
     3. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче и приемке приступить к ее принятию.
     4. Не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без предварительного письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора;
     5. После подписания акта приема-передачи Квартиры самостоятельно нести все расходы по содержанию Квартиры, в том числе по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме, по управлению Домом, вносить плату за коммунальные услуги, нести иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), исполнять обязанность по уплате всех необходимых налогов, а также заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

Уклонение участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого участия и предоставление коммунальных услуг не освобождает участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

* + 1. С момента подписания акта приема-передачи квартиры к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения объекта долевого строительства.

В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартир, указанные в настоящем пункте обязанности возникают у Участника долевого строительства, в течение 10 дней с даты получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры.

* + 1. Самостоятельно и за свой счет произвести действия по государственной регистрации в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Пермскому краю или его подразделениях своего права собственности на Квартиру.
    2. Сообщить своевременно Застройщику о смене почтового адреса, указанного в настоящем договоре. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в договоре адресу.
    3. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**6.2. Участник долевого строительства вправе:**

6.2. 1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.2.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по оплате по настоящему Договору.

6.2.3. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указывается несоответствие Квартиры, требованиям настоящего договора. Устранение действительно существующих замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный Участником долевого строительства с представителем Застройщика на Объекте долевого строительства. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру, приемки документов и государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.2.4. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном в Гражданском кодексе РФ и в настоящем договоре, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

# Ответственность сторон

* 1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.
  2. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка, уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
  3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  4. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение10(десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

* 1. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.
  2. В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного договором, Участника долевого строительства, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.
  3. В случае, если до регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанной Квартиры и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан в течение 30 дней с момента подписания акта представителями организации Заказчика, Генподрядчика и Проектировщика привести помещение в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.
  4. В случае, если Объект и/или Квартира построен Застройщиком с существенным отступлениями от условий договора или иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- расторжения настоящего договора с оплатой процентов в соответствии с п.2 ст.9 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г.

**8. Качество Квартиры. Гарантия качества**

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, проектной документации на Объект, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в [перечень](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296C4DE5C8CC8E80B0990C09C8B3560B2D24A99803321D004A535A2C900C8E5A5F687ADE2744CF4EC7B5108AD7115E3X3jBM) национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, что качество Квартиры в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296C4DE5C8CC8E8080D90C298823560B2D24A99803321D016A56DAECB03D6E4A7E3D1FCA4X2j1M) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; утвержденных [Постановлением](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296C4DE5C8CC8E80B0990C09C8B3560B2D24A99803321D016A56DAECB03D6E4A7E3D1FCA4X2j1M) Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации, в том числе, но не исключительно Стандарту «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приемки работ» СТП 2.001-2019.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и им понятно, что при строительстве жилого дома застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Квартиры не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве жилого дома Застройщик не руководствовался требованиями [СНиП 3.04.01-87](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296DBCB598CC8E8080A9CCD92DD6262E387449C88637BC012EC3AA0D700C9FAA4FDD1XFjCM) "Изоляционные и отделочные покрытия", [СП 71.13330.2011](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296DBCB598CC8E80B0A9DC69980686ABA8B469B873C7ED503B435A1CA1EC8E5B8FFD3FEXAj6M) "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией, в том числе, но не исключительно со Стандартом «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приемки работ» СТП 2.001-2019, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом, требований к качеству недвижимого имущества (квартиры), указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика, в том числе, но не исключительно Стандарту «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приемки работ» СТП 2.001-2019.

Участник долевого строительства подтвердил свое согласие на заключение договора с учетом требований к качеству Квартиры, указанных в проектной документации, а также свое согласие с тем, что Застройщик не руководствовался и соответственно качество имущества (квартиры) не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе [СНиП 3.04.01-87](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296DBCB598CC8E8080A9CCD92DD6262E387449C88637BC012EC3AA0D700C9FAA4FDD1XFjCM) "Изоляционные и отделочные покрытия", [СП 71.13330.2017](consultantplus://offline/ref=438E959436422F97A296DBCB598CC8E80B0A9DC69980686ABA8B469B873C7ED503B435A1CA1EC8E5B8FFD3FEXAj6M) "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия".

Участник долевого строительства признает допустимым наличие в Квартире:

- отклонений стен, полов, потолков по вертикали и горизонтали (до 20 мм),

- локальных неровностей плавного очертания поверхностей (до 10 мм),

- незначительных отклонений геометрии окон, дверей, ограждения и остекления лоджии (до 10 мм),

- небольших пятен, царапин, раковин, следов отделочного инструмента на поверхностях, не различимых с расстояния 2 и более метра,

- изменения звучания при простукивании напольной и настенной керамической плитки,

- усадочных трещины, отслоения обоев и прочих несущественных недостатков отделочных и иных работ.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет 5 (Пять) пять лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры составляет 3 (Три) года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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.

8.5. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с содержанием Инструкции по эксплуатации Квартиры (экземпляр Инструкции передается Участнику долевого строительства при подписании акта приема-передачи Квартиры).

# 9. Рассмотрение споров.

* 1. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 10 (десяти) календарных дней с даты ее получения.
  2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

# Особые условия

* 1. С момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Пермскому краю у Участника долевого строительства пропорционально его доли считаются находящимися в залоге строящийся Объект долевого строительства и земельный участок под строительство Объекта долевого строительства. Право залога прекращается с момента подписания Участником долевого строительства передаточного акта на Квартиру.
  2. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на:
     + - межевание земельного участка, указанных в п. 1.2 настоящего договора, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;
       - изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
       - снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
       - регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
       - изменение границ указанных земельных участков путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большего) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.
  3. С момента создания Объекта, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома, поступают в общую долевую собственность собственников квартир.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.
   2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.3.6. настоящего Договора.
   3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 4.3.10. настоящего Договора.

**12. Уступка прав требований по договору**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Перевод долга на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента подписания договора Сторонами до момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

# 13.Заключительные положения

13.1.Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

* 1. Все изменения и дополнения к договору оформляются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора после государственной регистрации таких изменений и дополнений.
  2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
  3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, а также выражает согласие на передачу этих данных Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимость, а также третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего Договора. Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения, в том числе передачи, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение пяти лет после окончания действия настоящего Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.
  4. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Участнику долевого строительства понятно, возражений не имеется.
  5. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 10 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о происшедших изменениях и сообщить новые данные. Изменения реквизитов Застройщика публикуются на его официальном сайте и считаются доведенными до Участника долевого строительства с момента такой публикации.
  6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
  7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны.
  8. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

**К настоящему договору прилагаются:**

- Приложение №1 – план объекта долевого строительства (Квартиры);

# Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Акционерное Общество «КОРТЕКС»**  119180, город Москва, 3-й Голутвинский пер., дом 10 стр. 6 комната 1, ИНН/КПП 7706772604 /770601001,  ОГРН 1127746269640  р/с 40702810500000062136 в АО «Райффайзенбанк» г .Москва  к/с 30101810200000000700 БИК 044525700  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |