

Договор № 1ДШК__
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Шоссе
Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми

г. Пермь, Пермский край

«__» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кузьмичева Демида Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ, именуемый/ая, в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», _____ года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____, зарегистрирован/а _____,

Индивидуальный предприниматель _____, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя: серия: № _____, выдано _____

Общество с ограниченной ответственностью _____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Шоссе Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

1.1.2. Разрешением на строительство № 59-RU90303000-185-2021 от 19.11.2021 (изм. 11.01.2024), выданное Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, в отношении многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Шоссе Космонавтов, 309а, в соответствии с проектной документацией: серия проекта: индивидуальный, шифр проекта: 02-021;

1.1.3. Договором купли-продажи от 01.02.2022 г., кадастровый номер земельного участка: 59:01:0000000:78957, адрес: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Шоссе Космонавтов, 309а, общей площадью 26486 кв.м., зарегистрированного в установленном законом порядке 03.02.2022 г. (далее по тексту – «Земельный участок»).

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк» в соответствии со следующими договорами ипотеки: Договор ипотеки № ДИ02_420В0049G от 17.05.2022 г., зарегистрированный в установленном законом порядке 18.05.2022 г., заключенный между Застройщиком и ПАО «Сбербанк», Договор ипотеки № ДИ1_420В00НЛ8MF от 26.04.2023 г., зарегистрированный в установленном законом порядке 02.05.2023 г., заключенный между Застройщиком и ПАО «Сбербанк», и не возражает против этого.

1.2. Застройщик гарантирует, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации опубликовал проектную декларацию в сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА

2.1. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Шоссе Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми — многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Шоссе Космонавтов, 309а к. 1 (Секция 1 (Этап 2)) (далее по тексту – «многоквартирный жилой дом»).

2.2. Разрешение на строительство — документ, указанный в п. 1.1.2., который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, являющийся основанием для строительства многоквартирного

жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения.

2.3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию — документ, который удостоверяет выполнение строительства многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, градостроительным планом земельного участка.

2.4. Объект долевого строительства (Квартира) — жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, с характеристиками и планировкой, указанными в настоящем Договоре, входящее в состав указанного многоквартирного дома, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) — общая площадь Объекта (Квартиры) в соответствии с проектной документацией, указанной в п. 1.1.2., с учетом площади балконов и лоджий жилого помещения, умноженная на понижающие коэффициенты: для балконов — 0,3, для лоджий — 0,5, согласно Приказу Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

2.6. Общая площадь жилого помещения — сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) — площадь Объекта, установленная по результатам кадастровых работ, которая будет указана в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

2.8. Место установки — помещение Объекта долевого строительства (Квартиры), предназначенное для размещения сантехники, стиральной машины иных предметов бытовой техники (ванная комната, кухня).

Отделка «Оникс» Комфорт, которая включает в себя: входную металлическую дверь с двумя замками и с накладкой из МДФ; царговые двери в пленке ПВХ в светлых тонах, а также фурнитурой; разводку системы водоснабжения и водоотведения до мест установки сантехники с ее подключением и до места установки стиральной машины (без подключения); электроразводку по всей Квартире с установкой конечных приборов (розетки, патроны, выключатели); установку электросчетчиков, индивидуальных приборов учета воды и тепла, пожарной сигнализации; приборы отопления – радиаторы; покрытие пола в комнате/ах, кухне – ламинат не ниже 32 класса с напольным пластиковым плинтусом; покрытие пола в зоне входа прихожей, ванной и в с/у – плитка; покрытие пола на балконе/лоджии – стяжка напольная, керамическая плитка; покрытие стен в комнате/ах, кухне – виниловые обои горячего тиснения; покрытие стен в коридоре – виниловые обои горячего тиснения; покрытие стен в ванной – плитка в зоне установки ванны/поддона до высоты 2,3 метра; плитка в зоне раковины до высоты 1,1 метра, установка зеркала, в остальных местах – покраска влагостойкой краской, покрытие потолка в комнате/ах, кухне, коридоре, ванной, с/у – виниловый натяжной потолок; полотенцесушитель из нержавеющей стали; сантехническое оборудование (кухня: смеситель на раковину, раковина железная; ванная и с/у: акриловая ванна/поддон, керамическая раковина с пьедесталом, смесители, унитаз); ванна с облицовкой пластиковым экраном; системы водоснабжения и водоотведения закрыты коробом; пластиковые люки установлены; металлопластиковые окна из ПВХ профиля; отделку откосов, при наличии в Объекте долевого строительстве (Квартире) застекленного балкона/лоджии заполнением наружного проёма балкона/лоджии является металлопластиковая конструкция с однослойным остеклением, ограждающие конструкции балкона/лоджий могут быть частично выполнены из светопрозрачных (светопропускающих) материалов, в том числе перегородки со смежными балконами/лоджиями.

Отделка «Оникс» Стандарт, которая включает в себя: входную металлическую дверь с двумя замками и с накладкой из МДФ; межкомнатные двери в светлых тонах из поперечных брусковых элементов и покрытием – экошпон, а также фурнитурой; разводку системы водоснабжения и водоотведения до мест установки сантехники с ее подключением и до места установки стиральной машины (без подключения); электроразводку по всей Квартире с установкой конечных приборов (розетки, патроны, выключатели); установку электросчетчиков, индивидуальных приборов учета воды и тепла, пожарной сигнализации; приборы отопления –

радиаторы; покрытие пола в комнате/ах, кухне, в зоне входа прихожей – линолеум не ниже 22 класса с напольным пластиковым плинтусом; покрытие пола в ванной и в с/у – плитка; покрытие пола на балконе/лоджии – стяжка; покрытие стен в комнате/ах, кухне, коридоре – виниловые обои на флизелиновой основе под покраску, окрашенные в массе; покрытие стен в ванной – плитка в зоне установки ванны/поддона до высоты 180 см; в остальных местах – покраска влагостойкой краской; покрытие потолка в комнате/ах, кухне, коридоре, ванной, с/у – виниловый натяжной потолок; полотенцесушитель из нержавеющей стали; сантехническое оборудование (кухня: смеситель на раковину, раковина железная; ванная и с/у: акриловая ванна/поддон, керамическая раковина без пьедестала, смесители, унитаз); ванна с облицовкой пластиковым экраном; металлопластиковые окна из ПВХ профиля; отделку откосов, при наличии в Объекте долевого строительстве (Квартире) застекленного балкона/лоджии заполнением наружного проёма балкона/лоджии является металлопластиковая конструкция с однослойным остеклением, ограждающие конструкции балкона/лоджий могут быть частично выполнены из светопрозрачных (светопропускающих) материалов, в том числе перегородки со смежными балконами/лоджиями. Системы водоснабжения и водоотведения не закрыты коробом с облицовкой их плиткой; пластиковые люки не устанавливаются.

Предчистовой отделкой, которая включает в себя: входную металлическую дверь с двумя замками и с накладкой из МДФ, установка межкомнатных дверей и дверных блоков не выполняется; магистральную разводку системы водоснабжения и водоотведения без разводки до сантехнических приборов; электроразводка с установкой розеток, выключателей; установку электросчетчиков, индивидуальных приборов учета воды и тепла, пожарной сигнализации; приборы отопления – радиаторы; металлопластиковые окна из ПВХ, при наличии в Объекте долевого строительстве (Квартире) застекленного балкона/лоджии заполнением наружного проёма балкона/лоджии является металлопластиковая конструкция с однослойным остеклением, ограждающие конструкции балкона/лоджий могут быть частично выполнены из светопрозрачных (светопропускающих) материалов, в том числе перегородки со смежными балконами/лоджиями; покрытие пола в комнате/ах, кухне, прихожей, в ванной и в с/у – цементно-песчаная стяжка; покрытие пола на балконе/лоджии – цементно-песчаная стяжка; покрытие из плитки, линолеума и ламината не выполняется; покрытие стен в комнате/ах, кухне, коридоре – штукатурка и шпатлевка; покрытие стен в ванной – шпатлевка и штукатурка либо шпатлевка; оклейка обоями или покраска стен не выполняется; потолок не оштукатурен и не окрашен; сантехническое оборудование (ванна, умывальник, мойка, смесители, унитаз) не устанавливаются; полотенцесушитель устанавливается.

Застройщиком ни в одной из вышеперечисленных отделках не выполняются работы по доведению Объекта долевого строительства (Квартиры) до эксплуатационной готовности, в том числе, установка светильников, бытовой техники, электрической плиты для приготовления пищи, мебели, элементов декора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, передать соответствующий Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства (Квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру), которое приобретает с момента государственной регистрации права в установленном законодательством РФ порядке, возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, кроме кладовых в количестве 55 шт., а также офисов №№ 1,2,3,4, которые представляют собою отдельные Объекты долевого строительства. Размер доли Участников долевого строительства в праве собственности на общее имущество пропорционален размеру общей площади Объекта долевого строительства (Квартиры).

4. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

| | |
|--|--|
| Вид | Многоквартирный жилой дом |
| Назначение | Жилое |
| Общая площадь МКД | 105 801 м ² |
| Общая площадь Объекта (Секция 1 (Этап 2)) | 20 754 м ² |
| Этажность | 25 |
| Количество этажей | 26 |
| Материал наружных стен | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов |
| Материал поэтажных перекрытий | Плиты монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | A+ |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

4.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры):

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Этаж | |
| № Квартиры | |
| Назначение | Жилое |
| Количество комнат | |
| Общая проектная площадь | |
| Общая площадь жилого помещения | |
| Площадь комнат | |
| Площадь кухни/кухни-ниши | |
| Площадь прихожей | |
| Площадь с/у | |
| Площадь балкона | |

*Номер Квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и может изменен, в связи с изменением проектной документации без изменения этажности и месторасположения квартиры на этаже.

4.3. Объект долевого строительства (Квартира) будет передаваться Участнику долевого строительства по передаточному акту с **отделкой** _____. Описание выбранной отделки указана в п. 2.9. настоящего Договора.

4.3.1. Стороны договорились, что в случае, если Участником долевого строительства приобретается Объект долевого строительства (Квартира) с отделкой **«Оникс» Стандарт или «Оникс» Комфорт**, согласно их описаниям в п. 2.9. настоящего Договора, то к дате получения акта итоговой проверки соответствия объекта капитального строительства (многоквартирного жилого дома) требованиям технических регламентов и проектной документации, Застройщиком может быть выполнена отделка только до стадии **«предчистовая»**, согласно ее описанию в п. 2.9. настоящего Договора, либо выполнены некоторые элементы декоративной отделки и оборудования. При этом к дате передачи Участнику долевого строительства по Акту приема передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком должна быть выполнена декоративная отделка в соответствии с выбранной им отделкой в п. 4.3. настоящего Договора.

4.4. Проектная планировка Объекта долевого строительства (Квартиры) указана на прилагаемом к Договору Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. План местоположения Объекта долевого строительства (Квартиры) на этаже указана на прилагаемом к Договору Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.6. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми СНИП РФ проектная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) может

отличаться от фактической, а именно расположение стен и перегородок от их осевой линии, толщины стен и перегородок. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) может отличаться от фактической, но не более чем на 5% (Пять процентов). Данное отклонение не является основанием для расторжения настоящего Договора.

4.7. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

— на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного жилого дома;

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ) УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не позднее 2 (Второго) квартала 2025 г.

5.2. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры), а также иная информация.

5.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик передает Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев.

5.4. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, и о готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о последствиях уклонения от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры), предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4.1. Уведомление должно быть направлено Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения на юридический адрес (адрес регистрации) / фактический адрес (адрес места нахождения), указанный в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку о получении уведомления.

5.4.2. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности Застройщика передать Объект долевого строительства (Квартиру) приступить к принятию Объекта долевого строительства (Квартиры), подписать передаточный акт либо отказаться от подписания передаточного акта, в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора.

5.5. В случае, если Объект долевого строительства (Квартира) построен (создан) с отступлением от условий настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных и иных обязательных к применению норм, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства (Квартиры), или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования Участником долевого строительства, то последний вправе требовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, согласованный сторонами, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Стороны договорились, что только после предъявления Участником долевого строительства Застройщику требования об устранении недостатков и не устранении этих недостатков Застройщиком, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составление акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого участия (Квартиры) условиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной

документации, градостроительных и иных обязательных к применению норм (далее – акт о недостатках), и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.5. Договора. Акт о недостатках составляется в 2 (Двух) экземплярах – по одному для каждой из Сторон.

При этом, наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) и подписанию Сторонами передаточного акта.

5.7. После устранения недостатков Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства в течении 2 (Двух) рабочих дней. Осмотр Объекта долевого строительства (Квартиры) осуществляется Сторонами повторно с подписанием передаточного акта, при этом в акте о недостатках делается отметка об их устранении. В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания акта приема — передачи после устранения недостатков, Застройщик вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке, с даты составления которого Участник долевого строительства несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства (Квартиры).

5.8. В случае, если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в срок, установленный п.5.1. настоящего Договора, то Застройщик обязан не позднее 2 (Двух) месяцев уведомить Участника долевого строительства об этом и предложить последним внести изменения в настоящий Договор, касающиеся срока, указанного в п. 5.1. Договора, посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.8.1. Если Участник долевого строительства выражает свое согласие на внесение изменений в настоящий Договор, касающиеся срока, указанного в п. 5.1. Договора, то он в течении 5 (Пяти) рабочих дней подписывает дополнительное соглашение и выполняет все необходимые действия направленные на государственную регистрацию такого дополнительного соглашения Сторонами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.8.2. При наличии возражений против внесения изменений в настоящий Договор, касающиеся срока, указанного в п. 5.1. Договора, Участник долевого строительства в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления направляют в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания дополнительного соглашения.

5.8.3. В случае, если в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты отправки Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства, Застройщик не получит от Участника долевого строительства письменный мотивированный отказ от заключения дополнительного соглашения, то данное бездействие расценивается как отказ от подписания дополнительного соглашения к Договору.

5.8.4. Если Сторонами не будет достигнуто взаимное соглашение о внесении изменения в настоящий Договор, касающиеся срока, указанного в п. 5.1. Договора, то он может быть изменен или расторгнут в судебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

5.9. В соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) (за исключением случая, когда Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства (Квартиры) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.10. До государственной регистрации права собственности Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства (Квартиры).

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить строительство многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения и выполнение своими силами или с привлечением Генерального Подрядчика, Субподрядчиков, Подрядчиков по отдельным видам работ по строительству многоквартирного жилого дома.

6.1.2. Обеспечить качественное выполнение строительно — монтажных работ в объеме, предусмотренном проектной документацией. При внесении изменений в проектную документацию оформить указанные изменения в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не позднее 2 (Второго) квартала 2025 г.

6.1.4. По письменному требованию Участника долевого строительства в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения такого требования предоставить для ознакомления документы, указанные в пункте 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в оригиналах или надлежащим образом заверенных копиях. Документы предоставляются в отделе продаж, в часы работы, в присутствии сотрудника — представителя Застройщика.

6.1.5. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора документы в составе, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.2. По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. В полном объеме и своевременно осуществлять платежи, предусмотренные настоящим Договором.

6.2.2. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора, всех изменений и дополнений к договору, а также оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2.3. После принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) осуществлять его эксплуатацию с учётом требований действующего законодательства в части использования по назначению; обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания надлежащего состояния жилого помещения, соблюдения прав и законных интересов соседей, соблюдения санитарных, противопожарных и иных обязательных норм, правил, регламентов, нести все расходы по его содержанию эксплуатации, оплате жилищно-коммунальных и иных сопутствующих услуг. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства (Квартиры) с даты подписания одностороннего акта Застройщиком.

6.2.4. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае если Участником долевого строительства производится уступка права требования одновременно с переводом долга на нового участника, то Участник долевого строительства обязуется получить согласие Застройщика до регистрации договора уступки права требования.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки права требования с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течении 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации договора.

В случае, если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность по предоставлению копии зарегистрированного договора уступки права требования, то Застройщик имеет право исполнить обязательства по настоящему Договору в адрес последнего ему известного Участника долевого строительства.

6.2.5. Осуществлять уступку права требования неустоек, убытков по настоящему договору при наличии предварительного письменного согласия Застройщика. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения заявления с просьбой согласовать уступку

права требования неустоек, убытков по настоящему договору от Участника долевого строительства сообщить о своем согласии или отказать в даче такого согласия, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

7.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена договора указана без НДС в силу положений статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

7.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участников долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских, 900 – для мобильных.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компас»

Депонируемая сумма:

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «31» декабря 2025 г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ 202_г. в следующем порядке:

7.2.1. Первый взнос в размере _____ (_____) **рублей __ копеек** вносится Участником долевого строительства на счет эскроу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим регистрацию прав.

7.2.2. Оставшаяся сумма в размере _____ (_____) **рублей __ копеек** пополняется на открытый счет эскроу Участником долевого строительства ежемесячно не позднее каждого 10 (Десятого) числа месяца равными долями, но не позднее _____ (Приложение № 3 к настоящему Договору — График платежей).

7.2.3. Участник долевого строительства имеет право произвести платежи, указанные в Графике платежей, досрочно и одновременно, что не является основанием для изменения Цены Договора.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Объекта строительства в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к Объекту строительства должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию». Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, не являются основанием для пересчета цены Договора.

7.4. В случае поступления денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан обратиться в течение 1 (Одного) календарного дня к эскроу-агенту с заявлением о возврате ошибочно перечисленных денежных средств, дождаться государственной регистрации договора, после чего оплатить цену Договора, в предусмотренный настоящим Договором срок. Возникшие у Застройщика убытки в виде уплаченных штрафов вследствие нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, комиссий банков за

перечисление денежных средств, компенсируются Застройщику Участником долевого строительства.

7.5. Цена настоящего договора может быть изменена в случаях, предусмотренных Законом.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), качество которого соответствует условиям Договора, характеристикам Объекта долевого строительства (Квартиры), указанным в настоящем Договоре, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартиры) за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства (Квартиры) с лицами, привлеченными Застройщиком в качестве Участников долевого строительства Многоквартирного дома с отдельно стоящим зданием магазина.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства (Квартиры) в течение срока, указанного в п.8.2., п.8.3. настоящего Договора.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства (Квартиры), в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства (Квартиры) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ремонта, проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом неустойки (штрафы, пени).

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

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участниками долевого строительства по настоящему договору являются граждане, предусмотренные настоящим пунктом, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренные законодательством РФ.

9.4.1. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 2 (Двух) месяцев известить другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.4.2. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

9.4.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от

ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

9.4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 6.2.3. настоящего Договора, в части предпринятия действий лично или через доверенных лиц либо оказания содействия в предпринятии действий третьими лицами направленными и/или имеющими в качестве последствий возникновение препятствий любого рода в осуществлении/завершении строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1.2 настоящего Договора, Застройщик вправе возложить на Участника долевого строительства убытки/ущерб, связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщика по строительству многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1.2. настоящего Договора

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющий регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

10.2. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

10.3. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 (Десяти) рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов). Почтовыми адресами сторон являются адреса, указанные в реквизитах настоящего Договора. В случае если почтовый адрес Стороны по настоящему Договору изменился, и Сторона не уведомила другую Сторону о таком изменении, или Сторона не находится по адресу места нахождения, указанному в настоящем договоре, или Сторона по обстоятельствам, зависящим от нее, не получила почтовую корреспонденцию или не ознакомилась с ней, такая Сторона самостоятельно несет все риски и негативные последствия, связанные с неполучением (или несвоевременным получением) уведомлений, сообщений и иной письменной информации от другой Стороны. В указанном случае Сторона, направившая уведомление, сообщение и информацию по указанному в настоящем договоре адресу, является надлежащим отправителем, а Сторона-получатель таких уведомлений, сообщений и информации считается получившей такое уведомление, сообщение и информацию по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня почтового отправления другой Стороной. Действия, совершенные по старым адресам, без уведомления об их изменении засчитываются в исполнение обязательств.

10.4. Участник долевого строительства — *физическое лицо* подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

10.5. Участник долевого строительства — *юридическое лицо* заявляет, что заключение Договора одобрено уполномоченными органами управления, если такое одобрение необходимо в соответствии с учредительными документами юридического лица.

10.6. Изменения (в том числе дополнения) к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Исключением из правила, указанного в настоящем пункте, являются изменения в сведения, указанные в разделе 1 настоящего Договора, которые вносятся Застройщиком в одностороннем порядке без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору и оформляются путем внесения изменений в проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

10.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон в случаях и в порядке, которые могут быть предусмотрены настоящим Договором и законодательством РФ.

11. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. Заключая настоящий Договор, Участники долевого строительства, являющиеся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дают согласие на их обработку Застройщиком.

11.2. Целью обработки персональных данных Участников долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора, в котором Участники долевого строительства, как субъекты персональных данных, являются Стороной.

11.3. В перечень персональных данных Участников долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъектов персональных данных, входят:

11.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участников долевого строительства;

11.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участников долевого строительства;

11.3.3. данные документа, удостоверяющего личность, ИНН, СНИЛС Участников долевого строительства;

11.3.4. номер контактного телефона Участников долевого строительства;

11.3.5. адрес электронной почты Участников долевого строительства (при наличии)

11.3.6. банковские реквизиты Участников долевого строительства как плательщика, содержащиеся в разделе 14 настоящего Договора, а также переданные Участниками долевого строительства Застройщику отдельным документом.

11.4. Участники долевого строительства выражают согласие на передачу их персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участников долевого строительства по поручению Застройщика.

11.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участников долевого строительства дают согласие Застройщику на передачу персональных данных Участников долевого строительства следующей организации:

1) ООО «Специализированный застройщик «Компас», ОГРН: 1205900024087, ИНН 5904385057;

11.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

11.7. Срок, в течение которого действует согласие Участников долевого строительства на обработку их персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Споры и разногласия, неурегулированные в претензионном порядке, разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.

12.2. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Электронный образ настоящего Договора предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

13.1. Приложение №1 — Проектная планировка Объекта долевого строительства (Квартиры);

13.2. Приложение №2 — План местоположения Объекта долевого строительства (Квартиры) на этаже.

13.3. Приложение № 3 — График платежей

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| Застройщик | Участник долевого строительства |
|--|---------------------------------|
| <p>ООО «Специализированный застройщик «Компас» ИНН/КПП: 5904385057/590401001 ОГРН: 1205900024087 Юридический адрес: 614015, Пермский край, г. Пермь, ул. Николая Островского, д. 44а, оф. 12 Р/сч: 407 028 102 497 700 076 70 в Волго – Вятском Банке ПАО Сбербанк Кор/сч: 301 018 109 000 000 00 603 БИК: 042 202 603</p> <p>Директор ООО «Специализированный застройщик «Компас»</p> <p>_____ <i>/Кузьмичев Д.В./</i></p> | |

Приложение №1

к Договору № 1ДШК___ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Шоссе Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми от «__» _____ 202__ г.

ПРОЕКТНАЯ ПЛАНИРОВКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)

**Директор
ООО «Специализированный застройщик
«Компас»**

Участник долевого строительства

_____ /Кузьмичев Д.В./ _____ /_____ /

Приложение №2

к Договору № 1ДШК___ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Шоссе Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми от «___» _____ 202__ г.

**ПЛАН МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(КВАРТИРЫ) НА ЭТАЖЕ**

План ___ этажа

Квартира № ___ на ___ этаже



Директор
ООО «Специализированный застройщик
«Компас»

Участник долевого строительства

_____/Кузьмичев Д.В./

_____/_____/

Приложение №3

к Договору № 1ДШК___ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Шоссе Космонавтов, 309а в Индустриальном районе г. Перми от «___» _____ 202__ г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

| №п/п | Сумма платежа | Дата платежа |
|--------|---------------|--------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| Итого: | | |

**Директор
ООО «Специализированный застройщик
«Компас»**

Участник долевого строительства

_____ /Кузьмичев Д.В./

_____ /_____ /